



Fátima Nova

Proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana em Fátima

20 Outubro de 2022

Câmara Municipal de Ourém

Serviço de Planeamento do Território

Direcção

Luís Albuquerque - Presidente da Câmara Municipal de Ourém

Relatório elaborado por:

Paulo Manuel Reis (*coord.*) – *Geógrafo Físico. Técnico Superior da CMO*

Cláudia Costa – *Geógrafa Humana. Consultora e Investigadora*

Apoio à coordenação e revisão do texto:

André Oliveira – *Urbanista. Chefe de Serviço SPT/CMO*

Colaboração:

David Pulquério – *Geógrafo. Técnico Superior da CMO*

Índice Geral

1. INTRODUÇÃO	6
2. METODOLOGIA	8
3. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU	9
4. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL DA CIDADE DE FÁTIMA	11
4.1. Do território à afirmação internacional da designação Fátima.....	11
4.2. Evolução do planeamento urbanístico e morfologia urbana	14
4.3. Dinâmica socioeconómica.....	16
4.4. Dinâmica do Parque Habitacional.....	20
4.5. Dinâmica da oferta de serviços e equipamentos sociais	24
4.6. Principais elementos patrimoniais: culturais e naturais	26
4.7. Qualidade e oferta de espaço público: espaços verdes, mobilidade e acessibilidade.....	28
1.1.1 Espaços urbanos de utilização colectiva (espaços verdes, mobiliário urbano)	28
1.1.2 Rede de circulação viária e pedonal	30
4.8. Infra-estruturas básicas e salubridade	33
4.9. Governança urbana.....	34
4.10. Síntese territorial: Potencialidades, Problemas e Limitações (PLP).....	35
5. ESTRATÉGIA PROPOSTA PARA A ARU FÁTIMA NOVA - LINHAS ORIENTADORAS.....	39
5.1. Orientações para a operacionalização da ARU Fátima Nova	41
6. BENEFÍCIOS E APOIOS FISCAIS.....	44
6.1. Condições e procedimento para a atribuição dos benefícios e apoios fiscais	46
8. BIBLIOGRAFIA	47
9. ANEXOS.....	48

Índice de Figuras

Figura 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana – ARU Fátima Nova	10
Figura 2 – Enquadramento regional e local da ARU- Fátima Nova	13
Figura 3 Arco do Património da Humanidade	14
Figura 4 - Vista para nordeste da cidade de Fátima sobre a Cova da Iria (CMO, 2022).....	16
Figura 5 - População Residente na Freguesia de Fátima (INE, 2021).....	17
Figura 6 - População Residente (n.) – 2011 e 2021 (INE, 2011, 2021)	18
Figura 7 - Densidade Populacional – 2011 e 2021 (hab/km ²) (INE, 2011, 2021).....	18
Figura 8 - População residente por grupo etário – 2011 e 2021 (nº) (INE, 2011, 2021).....	19
Figura 9 - População residente por níveis de ensino – 2011 e 2021 (nº) (INE, 2011, 2021)	19
Figura 10 - N° de Agregados – 2021 (INE, 2021)	19
Figura 11 - Agregados domésticos privados por dimensão – 2021 (INE, 2021)	19
Figura 12 - N° de edifícios – 2021 (INE, 2021).....	20
Figura 13 - Ano de construção e nº de alojamentos por edifício – 2021 (nº) (INE, 2021)	20
Figura 14 - N° de alojamentos – 2021 (INE, 2021)	21
Figura 15 - Ano de construção e nº de alojamentos por edifício – 2021 (nº) (INE, 2021)	21
Figura 16 - Número de edifícios licenciados para construção, 1995-2019 (INE)	22
Figura 17 - Número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar por Entidade promotora, 2014-2019 (INE)	23
Figura 18 - Evolução do preço do m ² nos alojamentos familiares para venda, 2015-2020..	23
Figura 19 - . Preço do m ² de habitação para venda por Freguesia e distância a Fátima, 2021.	24
Figura 20 - Número de equipamentos por resposta social, 2021 (Carta Social http://cartasocial.pt/)	25
Figura 21 - Capacidade e Número de utentes por resposta social existente na Freguesia de Fátima, 2021 (Carta Social - http://cartasocial.pt/)	25

Figura 22 - Exemplos de edifícios residenciais com elementos tradicionais do património arquitectónico, em estado de degradação.....	27
Figura 23 - Principal elemento do Património Cultural que caracteriza a identidade de Fátima.....	28
Figura 24 - Principal elemento do Património Natural que caracteriza a identidade de Fátima.....	28
Figura 25 - Exemplos de acesso na proximidade de equipamentos escolares ou do Santuário de Fátima que necessitam de beneficiação ao nível da infra-estruturação e da mobilidade suave.....	29
Figura 26 - Opinião dos inquiridos residentes na área urbana sobre o nível de desenvolvimento da dimensão Acessibilidade, transportes e qualidade de vida (Inquérito social à população residente em Fátima, 2020)	31
Figura 27 - Principal medida prioritária a desenvolver na área do território e mobilidade por tipologia da área. (Inquérito social à população residente em Fátima, 2020)	32
Figura 28 - Principal medida prioritária a desenvolver na área do ambiente e a salubridade por tipologia da área (Inquérito social à população residente em Fátima, 2020)	33
Figura 29 - Opinião dos inquiridos residentes nas áreas urbanas sobre o nível de desenvolvimento da dimensão cultura, serviços de desporto e lazer e governança (inquérito social à população residente em Fátima, 2020)	34
Figura 30 – Unidades de Intervenção para a ARU.....	42

Índice de Quadros

Quadro 1 – Imóveis com valor arquitectónico, histórico e/ou cultural (CMO, 2022)	27
Quadro 2 – Diagnóstico territorial da cidade de Fátima: Problemas, Limitações, Potencialidades (PLP).....	36
Quadro 3 – Principais orientações para as Unidades de Intervenção da ARU	43
Quadro 4- Benefícios e apoios fiscais a aplicar à ARU Fátima Nova.....	44

1. INTRODUÇÃO

As áreas de reabilitação Urbana (ARU) são instrumentos de desenvolvimento urbano recentes que visam, através da aplicação de diversas políticas de dinamização territorial, regenerar os núcleos antigos dos aglomerados urbanos tendo em vista o seu repovoamento e melhorar a fruição dos espaços públicos colectivos. Estes instrumentos tiveram um forte impulso na última década em virtude de serem uma condição necessária para o acesso a determinados instrumentos financeiros disponibilizados pelo Portugal 2020, vocacionados para a valorização e desenvolvimento urbano.

Fátima, cidade da paz e Santuário do Mundo, pretende afirmar-se no contexto internacional pela via da qualidade do ambiente urbano que seja seguro, acessível, confortável e sustentável. Por isso, o Município de Ourém vê com elevada expectativa a possibilidade de levar a cabo diversas acções de melhoria da construção, do urbanismo e da mobilidade por intermédio de diversos instrumentos e políticas urbanas, nomeadamente através da definição de uma Área de Reabilitação Urbana. É neste contexto de renovação de políticas para o desenvolvimento urbano e depois de concluída a revisão do Plano de Urbanização de Fátima (RPUF), que contou com a apoio dos estudos iniciais deste projecto, que surge a decisão da Câmara Municipal de Ourém (CMO) em desenvolver uma ARU dirigida à cidade de Fátima, designada por ARU Fátima Nova.

O crescimento urbano rápido da cidade de Fátima, registado nas últimas décadas (um dos maiores do País), que nem sempre foi acompanhado por uma rede de qualidade de infra-estruturas e equipamentos, que importa colmatar e melhorar, conduziu à formação de aglomerado urbano de média dimensão, que é composto por duas realidades com características e dinâmicas urbanas que são distintas e cuja estratégia de reabilitação se deve adaptar. Por um lado, é marcada por uma constelação de antigas aldeias que pontilham o perímetro da cidade, como Fátima, Aljustrel ou Moita Redonda, onde predomina a função habitacional e que conservam, para além de uma maior coesão social, um importante património arquitectónico que importa conservar e valorizar. Por outro o núcleo principal da cidade, formado em torno da Cova da Iria, e que se estende pelos principais eixos viários, onde se concentra as funções turísticas, o comércio e os serviços e que requer maior intervenção, regeneração e qualificação do espaço público.

Desta forma, a delimitação da ARU Fátima Nova, que atende às diferentes realidades e perspectivas de desenvolvimento urbano, pretende constituir um ponto de partida para a consolidação, regeneração e afirmação de Fátima enquanto cidade da paz que recebe em conforto, segurança e tranquilidade, os turistas e peregrinos, e que fornece pelo seu património imobiliário, suas infra-

estruturas e equipamentos colectivos, coesão e qualidade de vida permanente, em sociedade, a quem nela habita.

Refere-se ainda que a presente proposta encontra-se definida de acordo com o previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, DL n.º 307/2009, de 23/10 na sua redacção actual) e integra os elementos instrutórios necessários à sua aprovação, em concreto (art.º 13.º/2): a memória descritiva e justificativa que fundamenta a sua delimitação (capítulo 3.º), o quadro de benefícios fiscais (Capítulo 6.º), assim como, a planta com a delimitação da área abrangida pela ARU (que se encontra em anexo fora de texto).

2. METODOLOGIA

Para a definição da presente proposta de ARU recorreu-se a diversas técnicas de recolha de informação, nomeadamente observação de terreno, análise documental, técnicas cartográficas e de métodos participativos. Estas últimas técnicas foram aplicadas durante os anos de 2020 e 2021 tendo em vista a elaboração de um Documento Estratégico para a cidade de Fátima. Este documento teve como principal propósito apoiar a definição da visão e das acções estratégicas a considerar no âmbito da revisão do Plano de Urbanização de Fátima — RPUF (que se encontra actualmente em fase de aprovação). Por uma questão de oportunidade, relacionada com o melhor aproveitamento de apoios financeiros comunitários, concretização de acções estratégicas previstas para a cidade, parte do conteúdo principal desse documento estratégico foi conduzido para a elaboração do presente relatório.

Neste âmbito metodológico destaca-se a importância dos resultados alcançados, através dos dois métodos participativos desenvolvidos junto da população residente e dos actores locais — os inquéritos sociais e as entrevistas exploratórias —, para a definição de uma política de reabilitação urbana para a cidade de Fátima. Por um lado, para a aplicação dos inquéritos sociais foram recolhidos 674 inquéritos, representando no total 7% da população com 15 ou mais anos a residir na Freguesia de Fátima em 2011 (o inquérito esteve online no site do município cerca de 3 meses, entre os dias 6 de Março e 31 de Maio de 2020) (Reis, 2020a). Por outro, a elaboração de entrevistas exploratórias e de um grupo focal com os dirigentes e técnicos municipais. No total foram envolvidos, nas técnicas participativas, cerca de 42 actores e técnicos locais, durante os meses de Março a Julho de 2020. Estes provêm de diversas áreas chave na sociedade Fatimense, nomeadamente do sector económico, social, associativo e cooperativo, segurança e protecção civil (Reis, 2020b).

As duas técnicas participativas tiveram como objectivo recolher a percepção dos actores locais e técnicos municipais sobre várias questões territoriais de ordem ambiental, social, económica e de governança, ligadas ao desenvolvimento da freguesia de Fátima. As questões utilizadas pretendem evidenciar as principais problemáticas, limitações e potencialidades existentes neste território, sendo utilizadas no âmbito do diagnóstico territorial bem como nas orientações de seguimento para as acções e os projectos estratégicos a desenvolver.

Estas orientações tiveram seguimento numa primeira fase para a elaboração do Programa de Execução da revisão do PUF e numa segunda fase associada à presente proposta de ARU, que pretende ir ao encontro de muitas das sugestões recolhidas e da visão formada pelos processos participativos para o desenvolvimento da cidade de Fátima.

3. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU

A proposta de delimitação da ARU Fátima Nova resultou de um processo dinâmico, onde se articulou os resultados da consulta aos habitantes e actores locais, o debate alargado entre os diferentes serviços e executivo camarário, e as orientações da nova política urbana estabelecida na revisão do plano de Urbanização de Fátima (RPUF).

Nesta interacção de visões teve-se em conta um conjunto dos diversos factores que se interligam na dinâmica urbana da cidade de Fátima, como são os de natureza cultural, socioeconómica, desenvolvimento urbano, redes e infra-estruturas urbanas existentes, acessibilidade e mobilidade e funções urbanas, de acordo com o diagnóstico territorial da cidade de Fátima que será desenvolvido no capítulo 4.

Por conseguinte, a ARU Fátima Nova resulta uma área de intervenção de aproximadamente 713 Ha que abrange cerca de 63% do perímetro do Plano de Urbanização de Fátima. Trata-se de uma área abrangente que envolve, por um lado, o núcleo urbano da Cova da Íria e dos antigos aglomerados rurais, que em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos justificam uma intervenção integrada. Por outro, as áreas adjacentes onde se pretende criar e melhorar os espaços verdes de utilização colectivo bem como as redes viárias e a mobilidade (figura 1 e anexo 1).

Pretende-se, desta forma, que área de intervenção da ARU seja ampla, estável e prospectiva tendo em vista criar condições de melhoria do ambiente urbano e de qualidade de vida com efeitos estruturantes na cidade e alcançáveis no prazo de execução, a estabelecer pela Operação de Reabilitação Urbana (que se pode estender até um prazo máximo de quinze anos). Este instrumento, que se perspectiva de natureza sistemática, englobará quer as acções de intervenção pública, no que diz respeito, por exemplo à melhoria de oferta de equipamentos, infra-estruturas urbanas, da mobilidade suave e da oferta de espaços de desporto e recreio e lazer, onde sobressai o novo parque verde da cidade e a ampliação do parque de desportos junto ao estádio de Fátima, quer no que diz respeito à conservação, valorização e reabilitação do património privado conducente à melhoria de oferta de alojamento habitacional, e fomento de novas actividades de comércio e serviços, sobretudo direccionado aos núcleos das antigas aldeias de Fátima, como são a Moita Redonda, Aljustrel ou Casa Velha, conforme estratégia que detalharemos no capítulo 5.

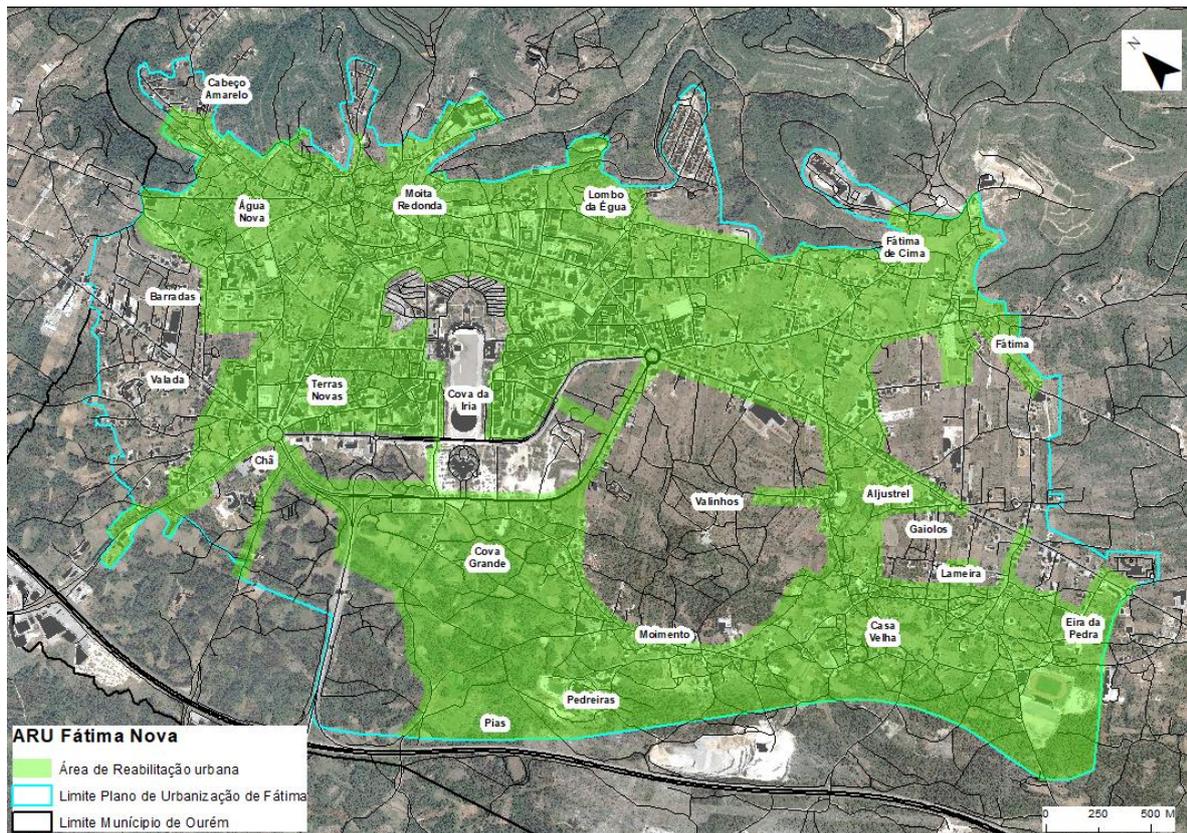


Figura 1 – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana – ARU Fátima Nova

4. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL DA CIDADE DE FÁTIMA

Neste capítulo pretende-se elaborar um diagnóstico sobre a realidade urbana da cidade de Fátima, tendo em vista fundamentar e enquadrar as linhas orientadoras para a ARU Nova Fátima, que se descreve no capítulo 5.

Na primeira parte, que corresponde às oito primeiras secções, desenvolve-se os diversos factores que se interligam na dinâmica urbana da cidade de Fátima, como são os de natureza territorial, morfológica, socioeconómica, habitacional, patrimonial, infra-estrutural, funcional, bem como relativa à governança urbana.

Na parte final, que corresponde à nona e última secção, estabelece-se uma síntese sobre o estado do desenvolvimento urbano da cidade, tendo por base uma matriz de análise das principais potencialidades, limitações e das problemáticas (PLP), em cada um dos eixos do desenvolvimento urbano.

4.1. Do território à afirmação internacional da designação Fátima

A cidade de Fátima, que se insere no município de Ourém, destaca-se no contexto nacional e internacional pela importância das funções ligadas ao turismo religioso. Com efeito, sendo uma cidade de média dimensão física e populacional, a sua origem e evolução está intimamente relacionada com a implantação do Santuário de Nossa Senhora do Rosário de Fátima (vulgarmente conhecido por Santuário de Fátima). No entanto, esta forte capacidade de atracção de peregrinos e turistas e por sua vez de dinamização socioeconómica associa-se não só a factores de natureza religiosa, mas também às condições fornecidas pelo território.

Ao nível religioso, através do Santuário de Fátima, a cidade possui uma influência que extravasa largamente o território nacional, estendendo-se desde a Europa até à totalidade do mundo católico, e por isso tem vindo a ser reconhecida internacionalmente como sendo o altar do Mundo e a cidade da Paz.

Para esta projecção internacional ao culto das aparições de Nossa Senhora de Fátima, muito contribuíram as visitas dos Papas Paulo VI (1967) e de João Paulo II (1982, 1991 e 2000) — que marcou definitivamente o Santuário de Fátima como um dos mais importantes para o culto mariano no mundo católico —, e mais recentemente dos Papas Bento XVI (2010) e Francisco (2017).

Todas as visitas e principais aniversários das aparições ficaram associados a momentos de maior intervenção urbanística na cidade e à construção de novos equipamentos sociais. Entre os quais se evidencia pelo seu impacte recente a Basílica da Santíssima Trindade, com capacidade para 8 633 lugares sentados, que foi inaugurado a 12 de Outubro de 2007, no 90.º aniversário das aparições. Bem como, a construção posterior do túnel da Avenida D. José Alves Correia da Silva, reperfilamento

e arranjos urbanísticos associados. Obras que foram delineadas desde o início do século, tendo em vista as celebrações do 100.º aniversário (PARQUExPO, 2008) e que por isso se excluem da actual proposta de ARU (figura 1).

Ainda dentro deste âmbito religioso, importa registar que esta atractividade religiosa teve efeitos na dinâmica da cidade em duas perspectivas diferenciadas, — que importa ter em conta no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) —, por um lado, através da crescente visitação de peregrinos e turistas, que ultrapassaram em 2019 os seis milhões de visitantes (Santuário de Fátima, 2020) e que geram uma dinâmica acentuada na hotelaria e restauração, no comércio local, nos fluxos de transportes e deslocações pedonais. Por outro, através da atracção de inúmeros equipamentos sociais ligados à igreja católica, nomeadamente de ensino e assistência social, bem como de diversas congregações, onde habitam centenas de religiosos, que aqui decidiram instalar-se, ao redor do Santuário, para exercer o seu magistério da fé, e com o qual estabelecem fluxos pendulares intensos.

Do ponto de vista da análise regional, a cidade de Fátima goza de uma posição muito privilegiada em três domínios diferenciados: enquadramento geográfico, acessibilidades e quadro regional dos recursos turísticos e das funções centrais, que justificam a sua dinâmica socioeconómica e urbanística crescente (PMOTO/CMO, 2008, Reis, 2009).

Do ponto de vista geográfico, a cidade de Fátima goza das mais valias oferecidas pela sua localização que é ao mesmo tempo concêntrica, entre o norte e o sul e entre o litoral e interior do continental, e de charneira em termos de enquadramento inter-regional (Lisboa e Vale do Tejo e Centro) (figura 2). A melhoria das acessibilidades e o surgimento do pólo turístico de Fátima vieram reforçar esta posição geoestratégica (PMOTO/CMO, 2008, Reis, 2009).

Do ponto de vista das acessibilidades regionais, destaca-se o facto da cidade de Fátima se situar na interface entre grandes eixos rodoviários (A1, IC9, A23 e A8, A17), sendo a cidade entre as áreas metropolitana de Lisboa e do Porto, cujo centro de situa mais próximo de um nó do eixo que liga os dois principais polos urbanos do país (Reis, 2009).

Do ponto de vista funcional e dos recursos turísticos, salienta-se, por um lado, a posição de Fátima entre dois importantes conjuntos de centros urbanos, com os quais desenvolve complementaridades económicas e funcionais privilegiadas: i) a Oeste, o eixo Leiria-Marinha Grande que, articulado com Pombal, Batalha e Porto de Mós, constitui um importante cluster urbano-industrial; ii) no interior, as cidades Tomar, Torres Novas, Entroncamento e Abrantes, que juntamente com um grupo de centros complementares de menor dimensão (Ferreira do Zêzere, Sardoal, Gavião e Vila Nova da Barquinha), estruturam o sistema urbano do Médio Tejo (Reis, 2009).

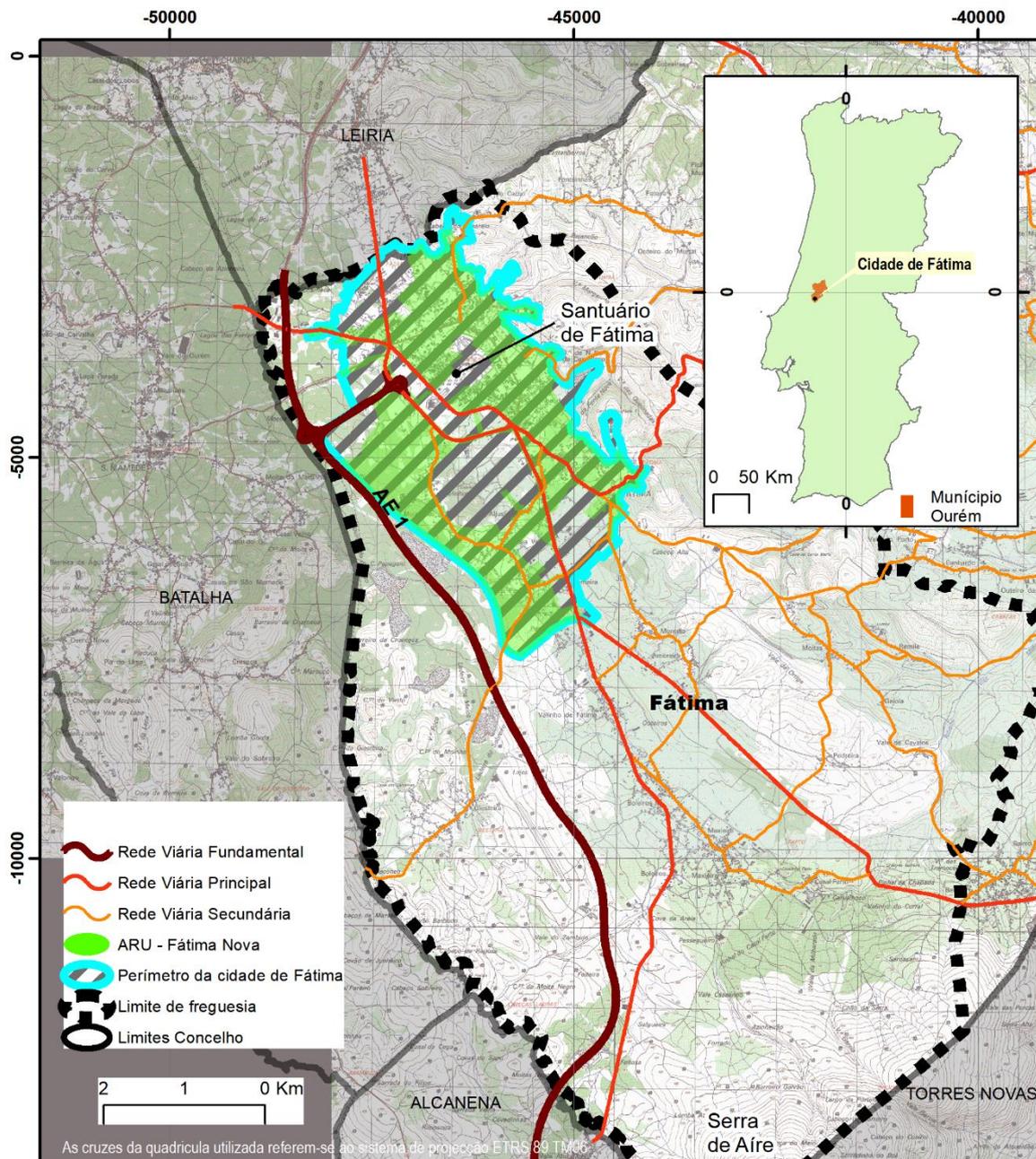


Figura 2 – Enquadramento regional e local da ARU- Fátima Nova

Por último, do ponto de vista dos recursos turísticos, salienta-se a sua posição concêntrica face ao designado arco do património da humanidade, que é constituído pelos monumentos do Convento de Cristo em Tomar e os mosteiros de Alcobaça e Batalha (figura 3). Além disso, assinala-se a proximidade a outros importantes sítios de património natural e cultural, nomeadamente praias, monumentos, cidades, serras e parque naturais. A cidade de Fátima, devido à sua posição de charneira, acessibilidades e oferta de alojamento turística, goza assim de uma posição privilegiada para servir de ancora para a dinamização do turismo regional, nomeadamente nos produtos de *turing cultural e paisagístico* e de *city break*, para além do fulcral turismo religioso.

Em resumo, estes factores culturais e territoriais justificam a forte dinâmica socioeconómica e urbanística registada nas últimas décadas na cidade de Fátima, como veremos à frente, e que a ARU deve atender.

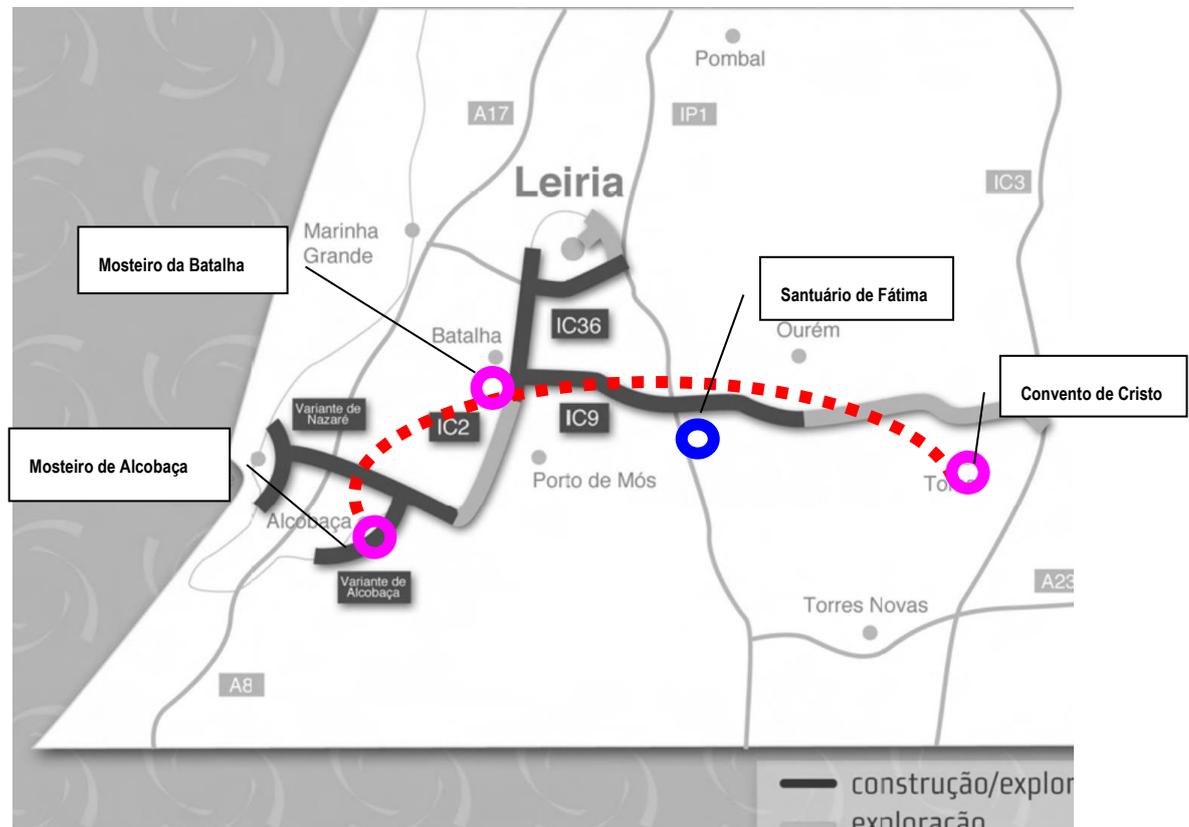


Figura 3 Arco do Património da Humanidade

4.2. Evolução do planeamento urbanístico e morfologia urbana

A cidade de Fátima foi uma das primeiras urbes do País que mais precocemente foi alvo de planeamento urbano, sendo os instrumentos iniciais datados da segunda década do século passado (ParqueExpo, 2008). No entanto, estas acções cingiram-se, no geral, à área envolvente ao Santuário de Fátima e áreas anexas. Pelo que foi preciso esperar cerca de 78 anos, depois das primeiras acções edificatórias ligadas ao culto das aparições de nossa Senhora de Fátima para se ter um plano amplo e efectivo para todo o perímetro urbano e articulado com a envolvente

O Plano de Urbanização de Fátima de 1995 é, por conseguinte, o primeiro instrumento abrangente, de programação e de regulação do uso do solo urbano para a cidade de Fátima (Portaria n. 633/95 de 21/06).

Depois de diversos estudos e anteplos, a 1.^a revisão do Plano de Urbanização de Fátima (PUF) que entrou em vigor em 2002 (RCM n. 148-B/2002), em simultâneo com o Plano Director Municipal

de Ourém (PDMO) (RCM n.º 148-A/2002), enquadrando algumas intervenções urbanísticas, nomeadamente a requalificação e reperfilamento da Av. D. José Alves Correia da Silva. No entanto, devido à sua inadaptação à dinâmica urbanística, foi alvo de três alterações principais: em 2009, 2015 e em 2019. Nesta última data, iniciou-se também o processo da segunda revisão do Plano (RPUF), que se encontra em fase de aprovação. Esta nova versão, pretende, no geral, revolver muitos dos problemas de desajustamentos regulamentares que existiam face à realidade urbana, e conferir uma nova visão, usos e funções que sejam mais consentâneas com a dinâmica socioeconómica e provedores de conforto e qualidade de vida a quem habita e visita a cidade, nomeadamente através da criação de um novo parque verde da cidade (CMO, 2022).

Em paralelo aos trabalhos da 1.º revisão do PUF encontrava-se em curso diversos Planos de Pormenor, que visavam resolver questões localizadas de desenvolvimento urbano, em diferentes âmbitos e alcances. Porém, nenhum surtiu efeitos práticos.

Merece destaque o Plano de Pormenor Av. Papa João XXIII (PPAPJ), aprovado em 2009, que nasceu de um protocolo entre a CMO e a Reitoria do Santuário de Fátima, assinado em 1999. O objectivo visava enquadrar as acções urbanas na envolvente ao Santuário, tendo em vista preparar a cidade para o centenário das aparições em 2017, nomeadamente a construção da nova igreja da Santíssima Trindade e o reperfilamento da Av. D. José Alves Correia da Silva. Depois de outras iniciativas de planeamento infrutíferas, este plano veio a estender-se a todo o espaço entre as Avenidas D. José Alves Correia da Silva e a Av. Papa João XXIII (SRUFATIMA, 2011).

Tendo em vista a concretização dos objectivos ambiciosos estabelecidos pelo PPAPJ, a CMO, decidiu, por um lado, criar uma área crítica de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU) para a mesma área do PP e em 2006, que foi posteriormente, em 2012, reconvertida em Área de Reabilitação Urbana (ARU). Por outro, foi constituída, em 2006, uma entidade gestora própria, a SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Cova da Iria EM., que teve a incumbência de acompanhar a concretização do PPAPJ, preparar o Plano Estratégico e a Operação de Reabilitação Urbana, documentos que foram aprovados em 2012.

No entanto, devido a questões operativas, à dificuldade e complexidade associadas à sua execução e em resultado da própria conjuntura económica e de uma nova visão de desenvolvimento urbano, que se verificou após a aprovação do PPAPJ, a SRU Fátima veio a ser extinta em 2015, e o plano acabou por ser revogado na alteração e suspensão do PUF de 2019.

Em resumo, fruto de diferentes enquadramentos históricos, da dinâmica de planeamento territorial, e dos impulsos de crescimento, a cidade de Fátima é marcada por duas realidades urbanas e funcionais que são distintas e que tem reflexos nas características da malha urbana.

Por um lado, é composta pelo núcleo principal da cidade mais recente e em parte planeado, que se estabelece entre duas Avenidas, incluindo as áreas adjacentes, a Beato Nuno, a norte, e a Papa

João XXIII, a sul (figura 4). Este espaço central surge a partir da construção do Santuário e Cova da Iria e corresponde à área onde predomina as maiores densidades populacionais, de actividades comerciais e de serviços, prevalecendo a hotelaria e a restauração, mas também os equipamentos sociais, nomeadamente direccionados à infância, juventude e terceira idade. Espaço que face aos fluxos e procura existente, carece de investimentos prioritários em infra-estruturas básicas, acessibilidades, mobilidades e criação de espaços verdes.



Figura 4 - Vista para nordeste da cidade de Fátima sobre a Cova da Iria (CMO, 2022)

Por outro, é formada por uma constelação de antigas povoações rurais que se encontram reticuladas de forma irregular por novos tecidos urbanos, nem sempre acompanhado por uma rede planeada de infra-estruturas e equipamentos, que importa reorganizar e colmatar. Estes aglomerados urbanos de base rural, formados em tempos remotos onde predominava a actividade agricultura e o pastoreio extensivo, são ricos em património arquitectónico e rural, que evidenciam a adaptação ao meio, e que carecem actualmente de políticas de valorização e de regeneração urbana.

4.3. Dinâmica socioeconómica

Como referimos anteriormente, Fátima deve o seu crescimento exponencial ao longo dos últimos 100 anos à localização do Santuário de Fátima e a factores de localização geoestratégica, que justificam que entre 1911 e 2021 a freguesia tenha crescido 458% (Figura 5). De acordo com o último Censos, 13 224 pessoas residem na Freguesia de Fátima, mais 14% que no anterior momento censitário (Figura 4), o maior crescimento registado na Região do Médio Tejo (INE, 2021).

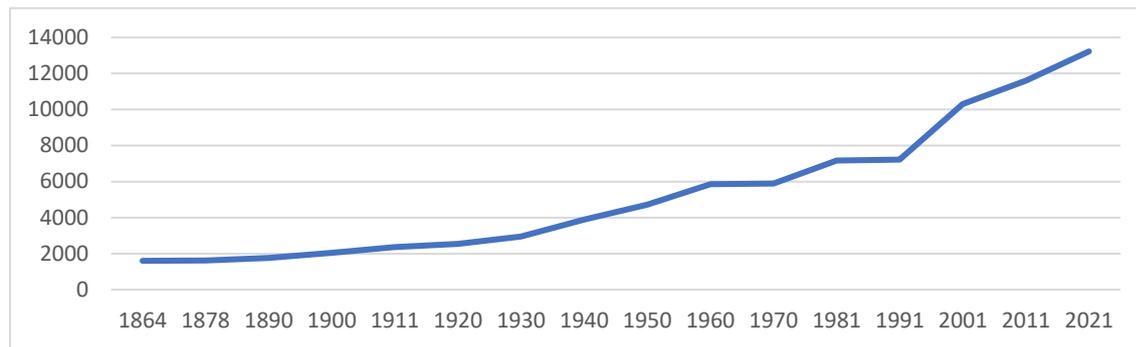


Figura 5 - População Residente na Freguesia de Fátima (INE, 2021)

A Freguesia de Fátima tem revelado um crescimento significativo, em contracorrente com o que se verifica na maioria das restantes freguesias do Município de Ourém: a população tem aumentado nos últimos anos, devido ao aumento do saldo migratório e do saldo natural positivo. Comparando os dois últimos censos, verificou-se um aumento de 10% na população portuguesa e de mais de 50% na população com nacionalidade estrangeira. Este fenómeno verifica-se tanto entre os estrangeiros provindos de um país da União Europeia (UE) como de fora, mas é mais evidente neste último, com um aumento de 56%, principalmente mulheres (62%). Fenómeno que se justifica não só pela capacidade de atracção de mão de obra, residência para a população mais idosa, mas também pela localização de congregações religiosas. Factores que fundamentam o maior crescimento em 2021 da população com idade superior a 65 anos, enquanto que aquela com menos de 14 anos decresceu (figura 7).

De facto, Fátima espelha um fenómeno que caracteriza a dinâmica demográfica de Portugal no Séc. XXI: 1. a fuga das populações mais jovens das freguesias predominantemente rurais e sua concentração junto dos territórios urbanos onde se localizam as cidades; e 2. a atractividade de territórios urbanos para a população emigrante. Recentemente, tem-se verificado também uma tendência de crescimento da população associada ao teletrabalho, qualidade de vida e concentração de serviços, para além dos ligados às questões religiosas.

Fátima tem assumido uma grande relevância enquanto polo urbano e económico, devido à sua capacidade de atracção e fixação de população em torno do Santuário de Fátima. Quase um quarto da população reside na cidade (71%) (Figura 6). Entre 2011 e 2021 verifica-se uma ligeira concentração da população em algumas áreas da cidade, nomeadamente na zona central. Contudo mantém-se uma ocupação urbano-dispersa resultante das suas características biofísicas e distribuição das suas acessibilidades viárias a maioria de origem rural (Figura 7).

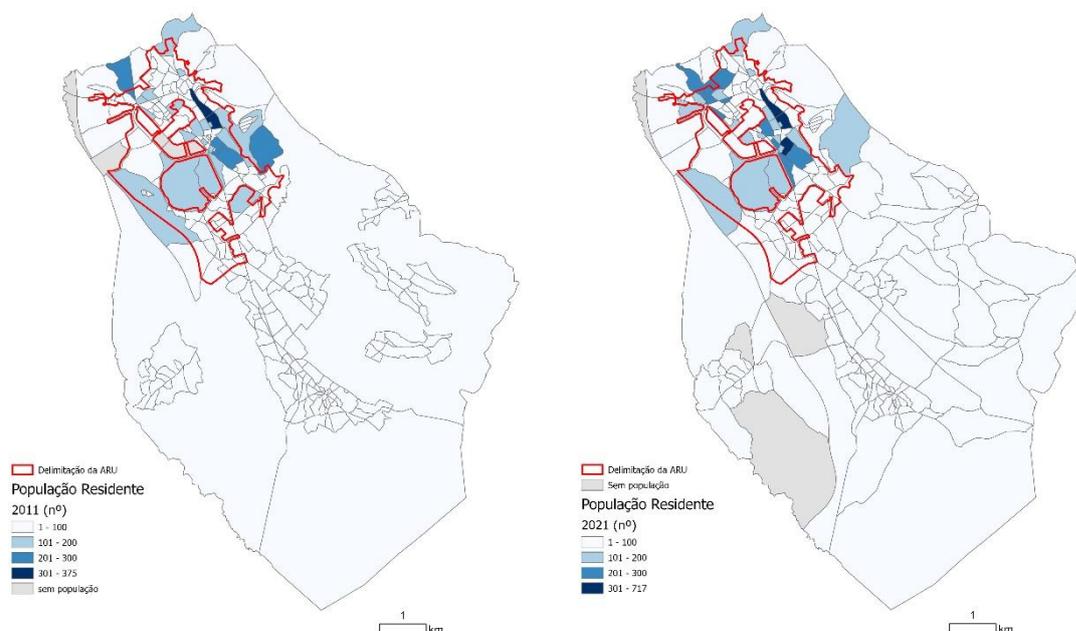


Figura 6 - População Residente (n.) – 2011 e 2021 (INE, 2011, 2021)

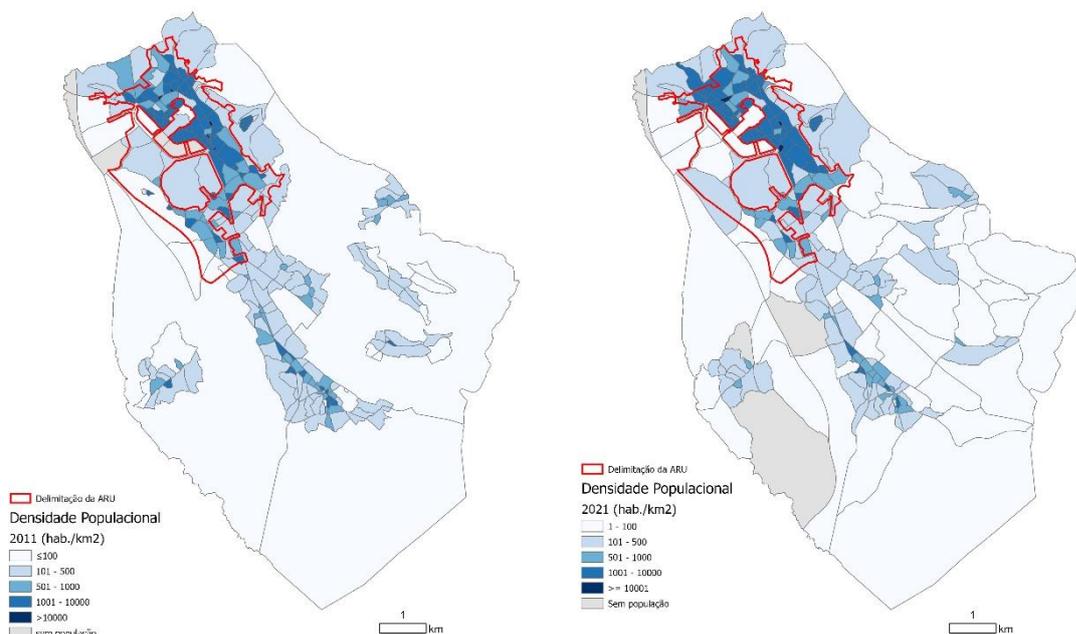


Figura 7 - Densidade Populacional – 2011 e 2021 (hab/km²) (INE, 2011, 2021)

A escolaridade da população residente na freguesia alterou-se muito entre 2011 e 2021 (figura 8). Se em 2011 a maioria da população tinha apenas o 1º ciclo, em 2021 a maioria tem ensino secundário ou pós-secundário, seguindo-se a população com ensino superior (figura 9).

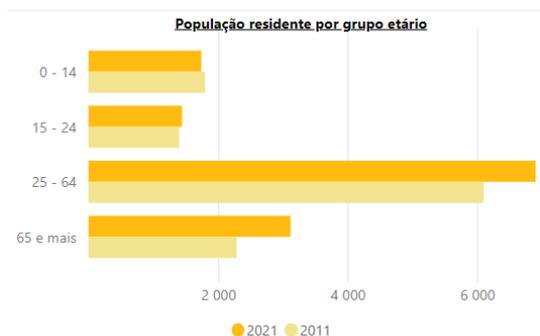


Figura 8 - População residente por grupo etário – 2011 e 2021 (nº) (INE, 2011, 2021)

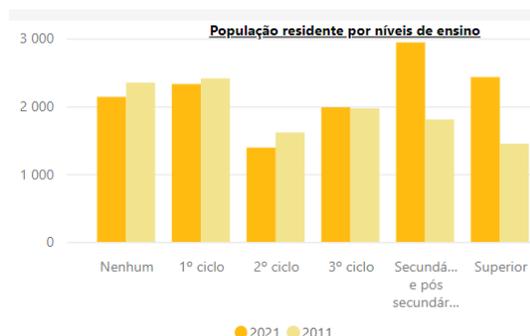


Figura 9 - População residente por níveis de ensino – 2011 e 2021 (nº) (INE, 2011, 2021)

Em 2021, Fátima era a residência de quase 5000 núcleos familiares; a grande maioria estão concentrados na cidade (figura 10). Em média têm 2,8 elementos; um crescimento de 7% comparativamente a 2011. No entanto, foi muito maior o crescimento dos núcleos familiares com 1 ou 2 elementos que o dos núcleos familiares com 3 ou mais elementos (figura 11), factores a ter em conta na renovação do parque habitacional. Já o número de núcleos familiares institucionais não se alterou na última década.

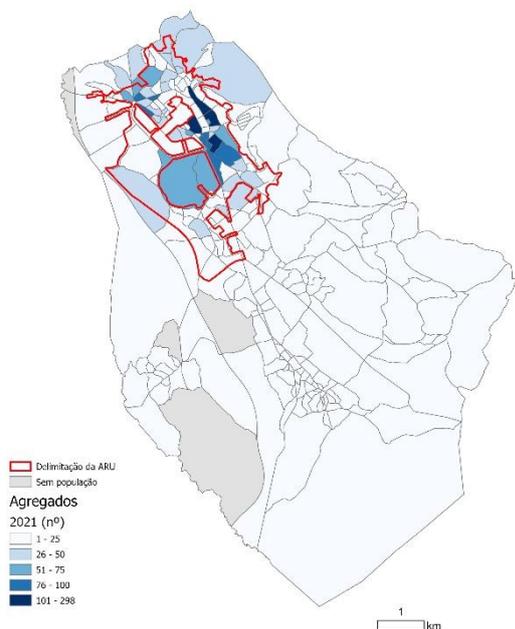


Figura 10 - Nº de Agregados – 2021 (INE, 2021)

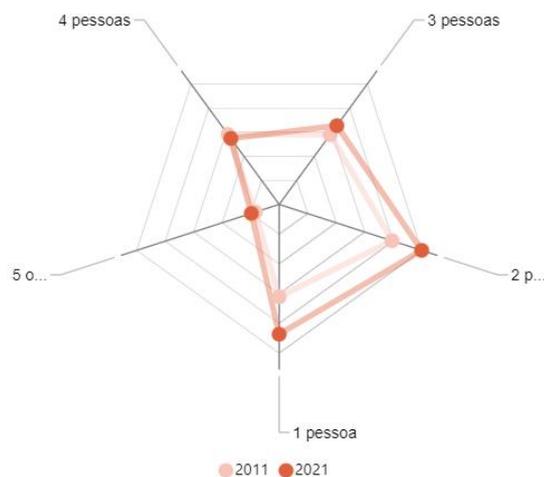


Figura 11 - Agregados domésticos privados por dimensão – 2021 (INE, 2021)

4.4. Dinâmica do parque habitacional

Tal como a população, também o parque habitacional tem apresentado um crescimento contínuo, na freguesia de Fátima, sendo composto por cerca de 3800 edifícios, em 2021, (figura 12), e apresenta uma variação de 2,6% comparativamente a 2011. A grande maioria dos edifícios possui apenas um ou dois alojamentos (87%), mas é expressivo o peso dos edifícios com 3 ou mais alojamentos (9%); valor 3 vezes superior ao que se verifica no Município de Ourém (3%). O edificado em Fátima é mais recente do que o evidenciado para o Município. No entanto, a maior parte dos edifícios na freguesia foi construído entre 1981 e 2000 (38%), período que marca o maior crescimento de edifícios, e apenas 5% foi construído na última década (figura 13).

Apesar da ausência de dados recentes e da relativa juventude geral do edificado, registam-se diversos edifícios com idade de construção superior a 30 anos, sobretudo nos núcleos das antigas aldeias que se encontram em estado avançado de degradação. Pelo que a presente ARU pretende ser um forte contributo, devido aos benefícios fiscais e procedimentais associados, para a sua reabilitação e reutilização para fins habitacionais.

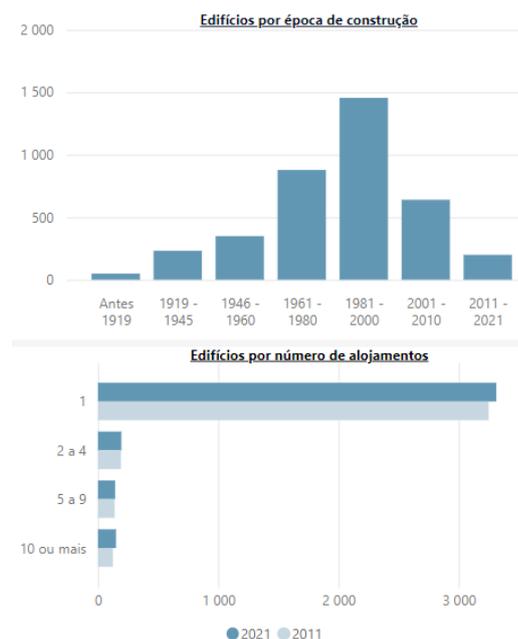
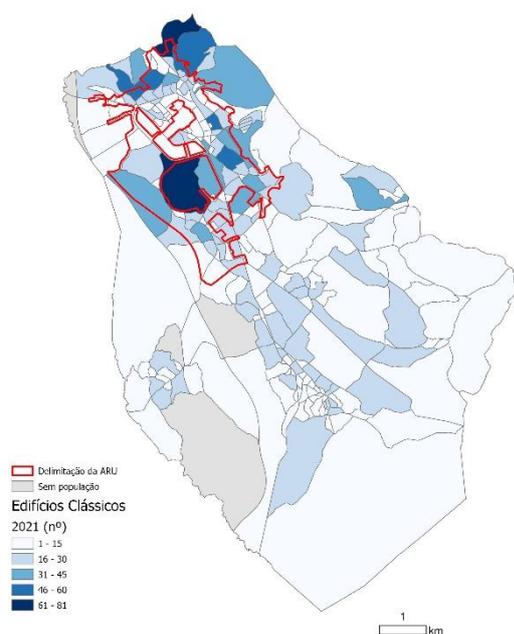


Figura 12 - Nº de edifícios – 2021 (INE, 2021)

Figura 13 - Ano de construção e nº de alojamentos por edifício – 2021 (nº) (INE, 2021)

Apesar do aumento diminuto no número de edifícios, o número de alojamentos aumentou 6,6% entre 2011 e 2021, evidenciando o crescimento no número de alojamentos multifamiliares por edifício.

Adicionalmente, diminuiu a percentagem de alojamentos ocupados pelo proprietário ou co-proprietário (de 80% em 2011 para 69% em 2021). Os alojamentos arrendados ou subarrendados representam quase 1/4 dos alojamentos; um aumento de 10 pontos percentuais desde 2011. Sendo que 70% daqueles alojamentos possuem uma renda mensal que varia entre os 200€ e os 400€.

É dentro da delimitação da cidade de Fátima que se verifica a maior concentração de alojamentos (figura 14). Mais de metade são de residência habitual (65%), verificando-se que o peso dos alojamentos secundários (20%) e vagos (15%) diminuiu face a 2011, no entanto, ainda com peso significativo (figura 15).

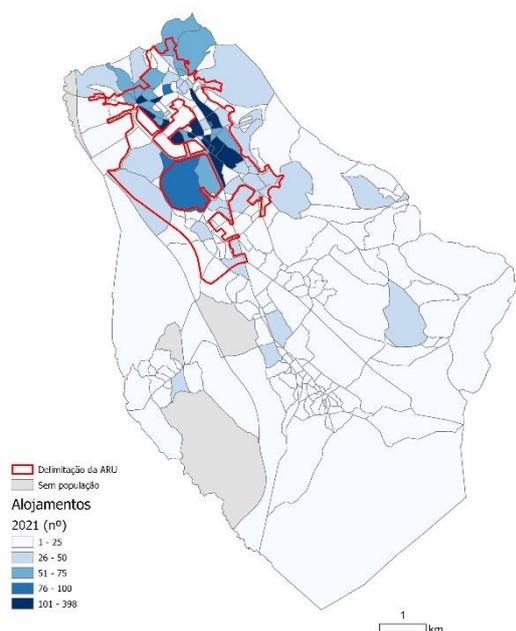


Figura 14 - Nº de alojamentos – 2021 (INE, 2021)

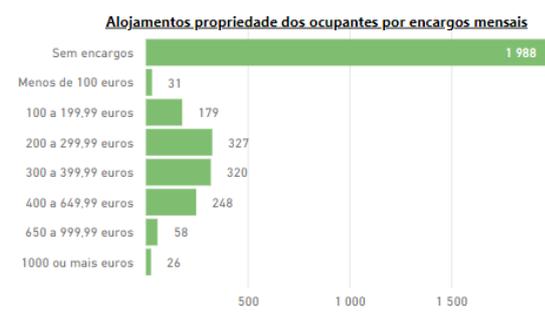
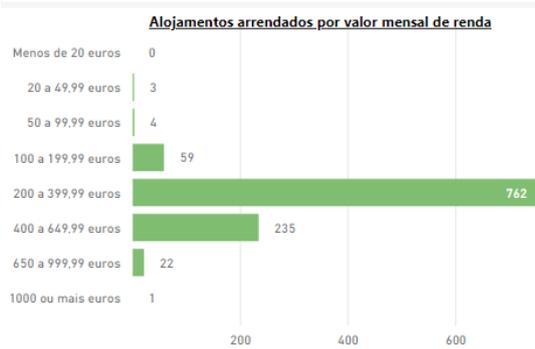
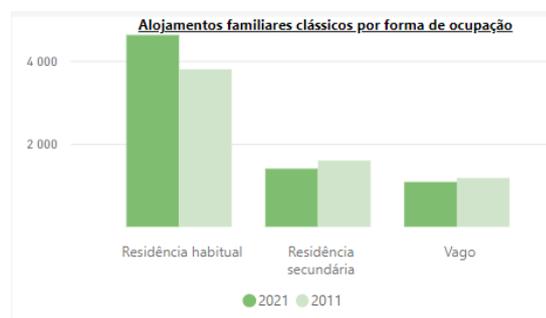


Figura 15 - Ano de construção e nº de alojamentos por edifício – 2021 (nº) (INE, 2021)

Os indicadores estatísticos revelam uma estagnação no crescimento do parque habitacional desde 2001, sendo praticamente residual o número de pedidos de licença para renovação de edifícios (figura 16). Em geral, a maioria das licenças são para novas construções para habitação familiar. No entanto, entre 2008 e 2013 verificou-se um aumento significativo de licenças para renovação de edifícios e entre 2009 e 2012 para edifícios não habitacionais. Olhando apenas para as novas construções, verifica-se que actualmente a maioria são promovidas por empresas privadas (figura 17). Entre os factores que poderá explicar este fenómeno pode ser o preço do m² para venda que tem vindo a aumentar; e de forma mais expressiva desde Abril de 2020 (figura 18), bem como os condicionalismos regulamentares impostos pelo entrada do PUF, em 2002. No entanto, comparativamente às Freguesias em redor, aquele valor é mais elevado o que, devido à proximidade, pode levar a um aumento da procura nestas freguesias e dos movimentos pendulares para Fátima (Figura 19).

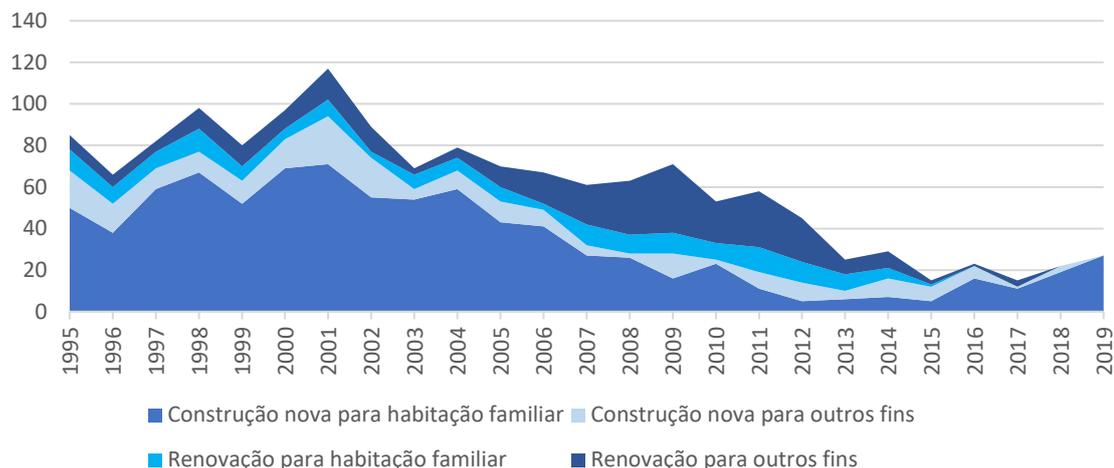


Figura 16 - Número de edifícios licenciados para construção, 1995-2019 (INE)

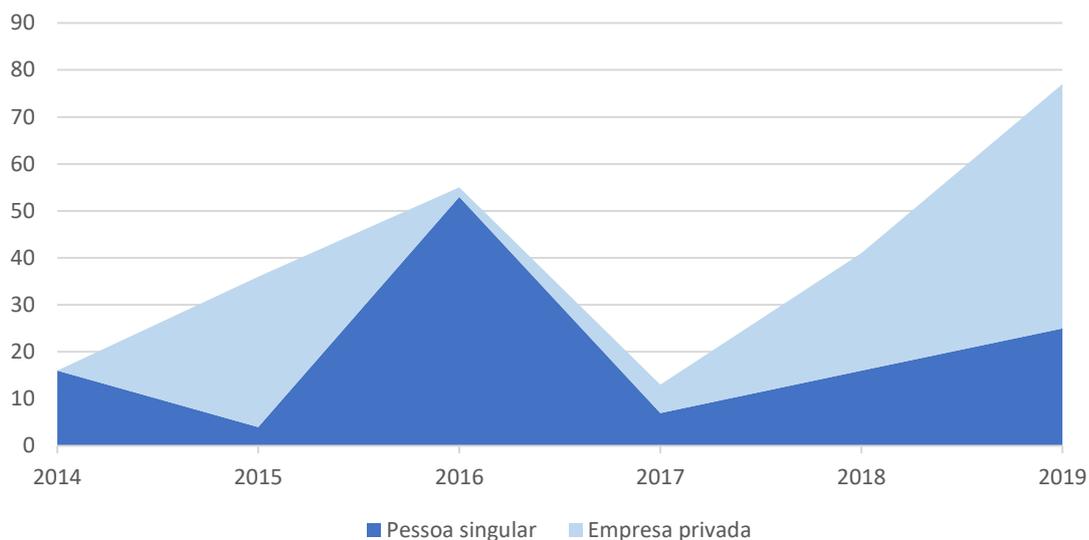


Figura 17 - Número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar por Entidade promotora, 2014-2019 (INE)

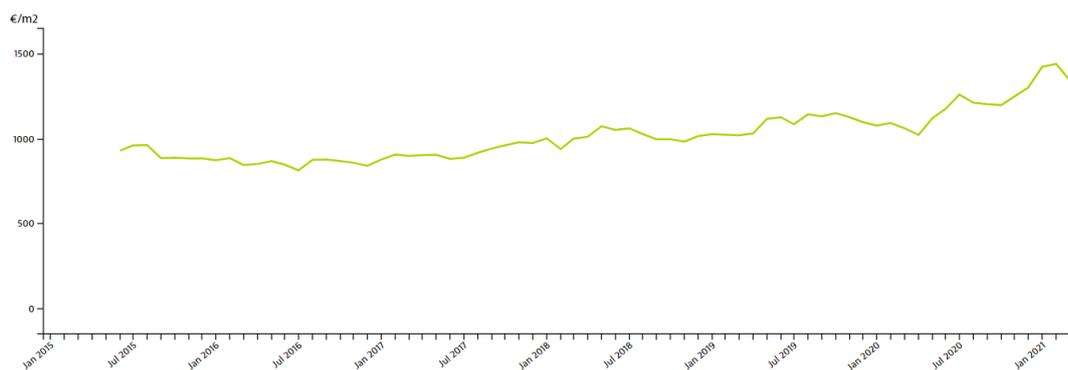


Figura 18 - Evolução do preço do m² nos alojamentos familiares para venda, 2015-2020.

Fonte: Idealista (<https://www.idealista.pt/media/relatorios-preco-habitacao/venda/santarem/ourem/fatima>)

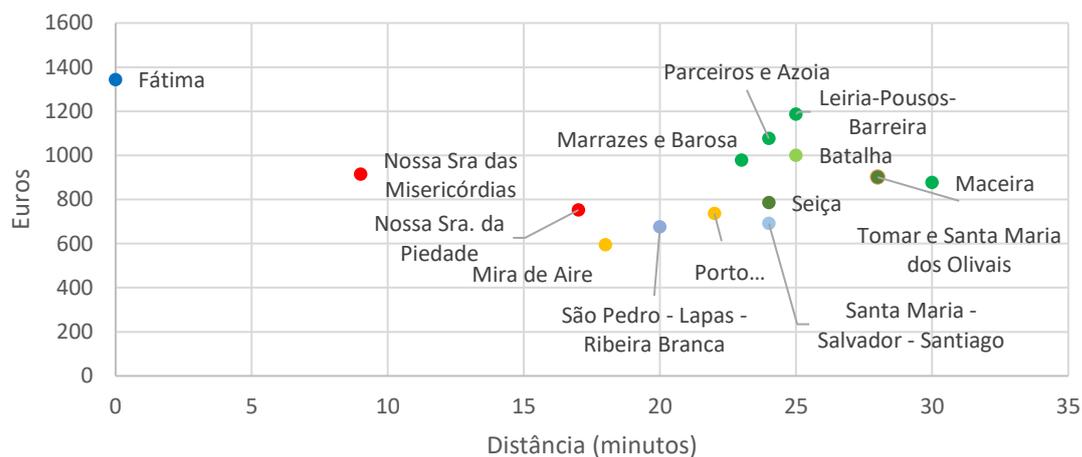


Figura 19 - . Preço do m² de habitação para venda por Freguesia e distância a Fátima, 2021.

Fonte: Idealista (2022) (<https://www.idealista.pt/media/relatorios-preco-habitacao/venda/santarem/ourem/fatima>)

O parque habitacional, no perímetro urbano, é caracterizado por edifícios com mais de 4 pisos e 4 alojamentos familiares e menos de metade exclusivamente residenciais. A emissão de licenças para construção ou renovação revela uma diminuição do crescimento do parque habitacional que apenas evidencia alguma recuperação no caso de licenças para novas construções para habitação familiar promovidas por empresas privadas. No entanto, o elevado preço do metro quadrado face ao praticado em freguesias vizinhas leva a que muitas famílias acabem por se estabelecer fora da cidade e se desloque diariamente para Fátima para trabalhar ou estudar; aumentando os movimentos pendulares de entrada. Por este motivo, a maior parte dos fatimenses refere que o parque habitacional deve ser expandido.

4.5. Dinâmica da oferta de serviços e equipamentos sociais

Em termos gerais verifica-se uma boa cobertura de equipamentos sociais na freguesia e cidade de Fátima. Muitos prestam serviços de âmbito regional ou nacional, como é o caso Centro de Apoio a Deficientes Profundos João Paulo II ou a Fundação Obra Nossa Senhora da Purificação, que abriga crianças do sexo feminino. Ao todo a freguesia possui 48 respostas sociais, a maioria das quais dedicada à população adulta, que dão resposta a 57 utentes em média (Figura 20). A resposta com maior representatividade é a da Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI), que apresentam uma capacidade média para 140 pessoas, seguida pelos Estabelecimentos de Educação Pré-escolar, que acolhem em média de 69 crianças. Na maioria das tipologias de resposta social, a capacidade não se encontra esgotada. No entanto, há várias respostas tanto no apoio pré-escolar

como nos cuidados continuados que já firmaram acordo com a Segurança Social mas ainda não começaram a receber utentes (Figura 21).

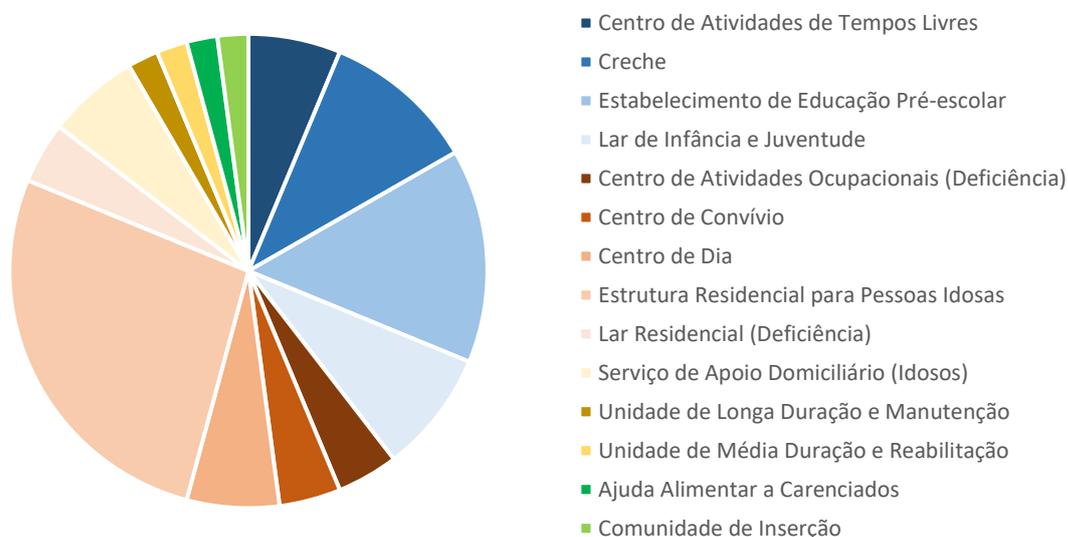


Figura 20 - Número de equipamentos por resposta social, 2021 (Carta Social <http://cartasocial.pt/>)

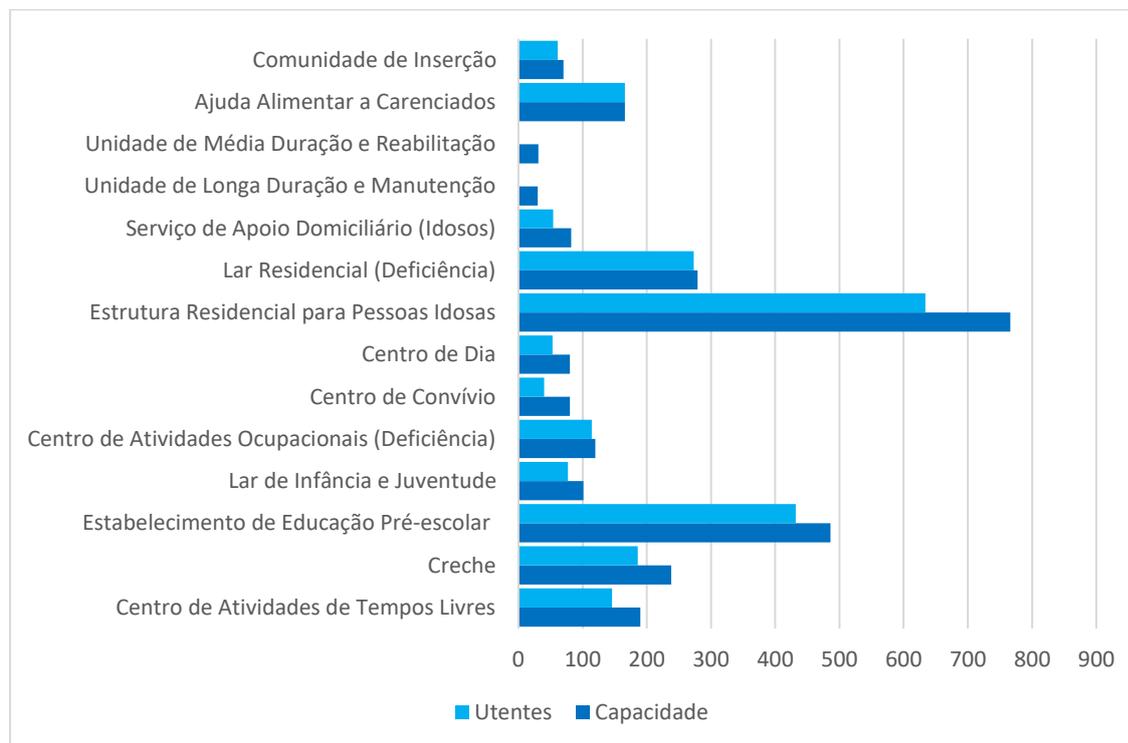


Figura 21 - Capacidade e Número de utentes por resposta social existente na Freguesia de Fátima, 2021 (Carta Social - <http://cartasocial.pt/>)

Fátima possui uma elevada oferta de equipamentos escolares públicos e privados. Ao todo possui 15 estabelecimentos escolares, dos quais dois são Jardins de Infância geridos por IPSS; seis são estabelecimentos públicos desde Jardins de Infância e Escolas Básicas e sete são estabelecimentos privados, desde o ensino geral ao artístico e ao profissional, havendo um contrato de associação em três destes estabelecimentos.

Na maioria dos estabelecimentos de ensino houve uma diminuição do número de inscritos entre 2007/08 e 2019/20; com excepção de dois Jardins de Infância (um localizado na cidade).

Tanto a oferta escolar como a de formação profissional têm atraído alunos dos municípios vizinhos. Na sua maioria vêm de Leiria, Batalha e Torres Novas, apesar dos contratos programas terem colocado limitações aos alunos exteriores ao concelho. A Escola Profissional de Hotelaria de Fátima tem a maior percentagem de alunos residentes noutros municípios (68,1%), nomeadamente Leiria e Torres Novas.

A oferta cultural é considerada das mais deficitárias pelos fatimenses, sendo a criação de um espaço para eventos culturais de projecção nacional, um dos equipamentos mais ambicionados e que se encontra actualmente previsto na revisão do PUF. Para além deste, em termos prospectivos, os fatimenses gostariam que se apostasse mais nas áreas mais sociais (38%), promovendo uma cidade com mais recreio, lazer e desporto, com mais inclusão e coesão e com maior oferta cultural ao nível de cinema, teatro, literatura, entre outra.

4.6. Principais elementos patrimoniais: culturais e naturais

Os elementos do património natural e cultural são importantes activos para a coesão social e desenvolvimento local e por isso devem ser tidos em conta nas acções de regeneração urbana a levar a efeito através das diferentes políticas de urbanização, nomeadamente através da ARU.

Fátima possui um vasto património rural e paisagístico que deriva do seu contexto geográfico singular (simultaneamente serrano e em maciço calcário) e que importa valorizar e potencializar. Deste diversificado património destaca-se, dentro do cultural, as diversas aldeias típicas, com moradias de um só piso de cor branca, onde se destacam, os alpendres, as umbreiras e as chaminés típicas, bem como outras formas típicas de arquitectura rural, como são as eiras, as cisternas, os moinhos de vento e os muros de pedra seca, entre outros. Muitas dessas aldeias encontram-se inseridas no actual perímetro urbano (Aljustrel, Casa Velha e Moita Redonda, por exemplo) (figura 22).



Figura 22 - Exemplos de edifícios residenciais com elementos tradicionais do património arquitectónico, em estado de degradação

Para além deste património arquitectónico tradicional, o RPUF inventaria diversos Imóveis com valor arquitectónico, histórico e/ou cultural (quadro 1), localizados na cidade de Fátima, e que estão sujeitos a diversos condicionalismos à sua beneficiação, reabilitação, bem como ao nível da intervenção na envolvente:

Quadro 1 – Imóveis com valor arquitectónico, histórico e/ou cultural (CMO, 2022)

Designação	Tipologia
Moinhos de vento da Fazarga	Arquitetura Civil Industrial -Moinhos
Lagar de Azeite da Casa Velha	Arquitetura Civil Industrial - Lagar
Moinho de Vento do Cabeço de Aljustrel	Arquitetura Civil Industrial -Moinhos
Poço dos Pastorinhos	Arquitetura Civil Industrial -Poço dos Pastorinhos
Via-Sacra	Arquitetura Religiosa -Via Sacra
Loça do Anjo	Arquitetura Religiosa -Oratório
Igreja Matriz de Fátima	Arquitetura Religiosa -Igreja
Calvário Húngaro -Capela de Santo Estevão	Arquitetura Religiosa -Igreja
Basílica de Nossa Senhora do Rosário de Fátima	Arquitetura Religiosa -Santuário de Fátima
Capelinha das Aparições	Arquitetura Religiosa -Santuário de Fátima
Monumento do Sagrado Coração de Jesus	Arquitetura Religiosa -Santuário de Fátima
Muro de Berlim	Arquitetura Religiosa -Santuário de Fátima
Órgão da Basílica Senhora do Rosário de Fátima	Arquitetura Religiosa -Santuário de Fátima
Seminário da Consolata	Arquitetura Religiosa -Seminário
Seminário do Verbo Divino	Arquitetura Religiosa -Seminário
Convento de São Domingos/Igreja de N.S Sra. do Rosário	Arquitetura Religiosa -Seminário
Casa-Museu de Aljustrel	Arquitetura Civil Industrial -Museu Aljustrel

Dentro do património natural, salienta-se a Serra de Aire (que constituem um dos pontos mais altos da parte sul do Continente) e a plataforma de Fátima, onde se desenvolvem diversas formas cársticas (nomeadamente as covas e as dolinas, sendo a mais conhecida a Cova da Íria) e o predomínio de povoamentos florestais, dos quais se destaque pelos motivos históricos e culturais os azinhais, mas também os bosques de carvalho cerquinho e de sobreiros.

1. reforço do apoio à estadia de peregrinos com a criação de espaços devidamente equipados para o efeito, tais como áreas públicas de descanso e de concentração, parques de campismo e de caravanismo;

2. requalificação urbanística da cidade de Fátima, considerando nomeadamente a disponibilização de espaços verdes públicos, com carácter estruturante na cidade; a reabilitação/valorização do edificado e criação de uma nova imagem urbana de qualidade.

De facto, no inquérito social, a população indicou ser prioritário a criação de um parque urbano e mais espaços verdes, seguido da necessidade de melhorar a rede de oferta de equipamentos de lazer, recreio e desporto. Nessa perspectiva, no âmbito dos trabalhos de revisão do PUF (RPUF), foram delimitadas novas áreas a destinar a espaço verde público, onde se destaca a delimitação da UOPG3, com cerca de 60 ha a destinar à criação de um parque urbano, bem como a UOPG05, com cerca de 18ham a destinar à ampliação do parque desportivo da cidade.

Do ponto de vista do espaço público a cidade de Fátima carece de alguma intervenção tendo em vista a sua qualificação e melhoria de acessibilidades e da imagem urbana. Neste ponto destaca-se o défice de zonas de descanso, nomeadamente nos caminhos para o Santuário, bem como melhorias na mobilidade suave, em especial nas ligações ao Santuário e principais equipamentos públicos, nomeadamente de passadeiras, sinalética, iluminação, bancos de descanso, rampas, sanitários públicos e de passeios com qualidade e estacionamento público (figura 25).



Figura 25 - Exemplos de acesso na proximidade de equipamentos escolares ou do Santuário de Fátima que necessitam de beneficiação ao nível da infra-estruturação e da mobilidade suave

Note-se que, para além da pressão exercida pelos turistas e peregrinos que visitam a cidade, só 80% dos alojamentos familiares possuem estacionamento ou garagem privada o que pressupõe que os restantes 20% dos alojamentos utilizam os estacionamentos públicos. Adicionalmente, verifica-se que alguns edifícios não estão devidamente enquadrados na paisagem, os estacionamentos junto aos equipamentos públicos e sociais, nomeadamente junto às Estrutura Residencial para Pessoas

Idosas (ERPI) dentro da cidade, são escassos e existem várias barreiras arquitectónicas e alguma poluição sonora que carece de resolução.

Do ponto de vista positivo destaca-se os investimentos para reabilitação dos espaços verdes da Avenida D. José Alves Correia da Silva, que veio qualificar um dos eixos viários mais importantes da cidade, e que se pretende replicar, nomeadamente para a Avenida Papa João XXIII e Av. Beato Nuno.

1.1.2 Rede de circulação viária e pedonal

Segundo os actores locais, Fátima evidencia problemas relativamente à acessibilidade rodoviária, transportes públicos e mobilidade suave. Alguns dos pontos da cidade de Fátima que revelam estrangimentos localizam-se:

1. na Avenida Dom José Alves Correia da Silva e sobretudo na Avenida Papa João XXIII, onde se verifica uma elevada sinistralidade; carecem de melhor iluminação, lombas e outros elementos que promovam a desaceleração e de uma reorganização dos cruzamentos;
2. Na Avenida dos Pastorinhos, Estrada de Torres Novas e Avenida João Paulo XXII onde se verifica tráfego concentrado de veículos pesados;
3. Na Rotunda Norte e próximo do Colégio de São Miguel e Centro de Estudos de Fátima (CEF) verifica-se uma concentração de trânsito e engarrafamento a determinadas horas;
4. Na saída da A1, em direcção à Ave. Papa João XXIII, por ser dentro da cidade de Fátima, em especial em direcção à rotunda Sul, onde o conflito do atravessamento da Avenida cria acidentes automóveis frequentes;
5. Adicionalmente, um actor do sector da educação referiu problemas de sinalética para os equipamentos localizados na cidade e um outro actor do sector do apoio social referiu a escassez de estacionamento em vários pontos da cidade, nomeadamente junto aos lares de idosos no Centro da Cidade.

De facto, a mobilidade na cidade de Fátima é realizada na sua maioria com recurso ao transporte rodoviário privado e a qualidade das estradas e caminhos rodoviários está entre as características pior avaliadas pelos residentes na cidade (figura 20). Pelo que, apesar dos esforços registados nos últimos anos pelo município, a necessidade de melhorar as acessibilidades locais continua a ser uma prioridade para o desenvolvimento urbano de Fátima.

A oferta de transportes públicos também está entre as características pior avaliadas. Note-se que a cidade possui transporte rodoviário público, mas é mais focado nas ligações nacionais, intercidades, e no transporte escolar. De facto, o transporte público é limitado, uma vez que existe pouca oferta e

horários e a que existe está direccionada para o transporte escolar e os horários das escolas; o que tem como consequência a maior escassez de transporte público ao fim do dia ou durante os períodos de férias escolares.

Também na mobilidade suave se verificam alguns problemas. Na cidade regista-se uma escassez de caminhos cicláveis e pedonais, de passeios largos, bancos de descanso, rampas de acesso, bermas e de opções para atravessamento das vias principais. Como referiu um actor chave, há um desajuste entre a imagem de uma cidade do peregrino e as condições oferecidas para a mobilidade pedonal, sobretudo em direcção ao Santuário. De facto, em termos de mobilidade suave, a rede de cobertura de ecovias pedonais e ciclovias, a rede de cobertura e a qualidade dos passeios das ruas e das passeadeiras estão entre as características pior avaliadas pelos residentes na cidade (figura 26). Deste modo, é prioritário melhorar a rede de oferta de ecovias (ciclovias e as vias pedonais) e fomentar o transporte público, tanto no interior da Freguesia como com os Municípios vizinhos (figura 27). Recentemente foi inaugurada uma ciclovia que liga a cidade ao Santuário de Nossa Senhora da Ortiga, através de um corredor pedonável e ciclável. Adicionalmente, foi já lançado o concurso para colocação de docas e outras infra-estruturas em Fátima e vão ser disponibilizadas bicicletas eléctricas. O objectivo deste projecto intermunicipal é a ligação entre as sedes dos Municípios da Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo e também de alguns núcleos relevantes no território.

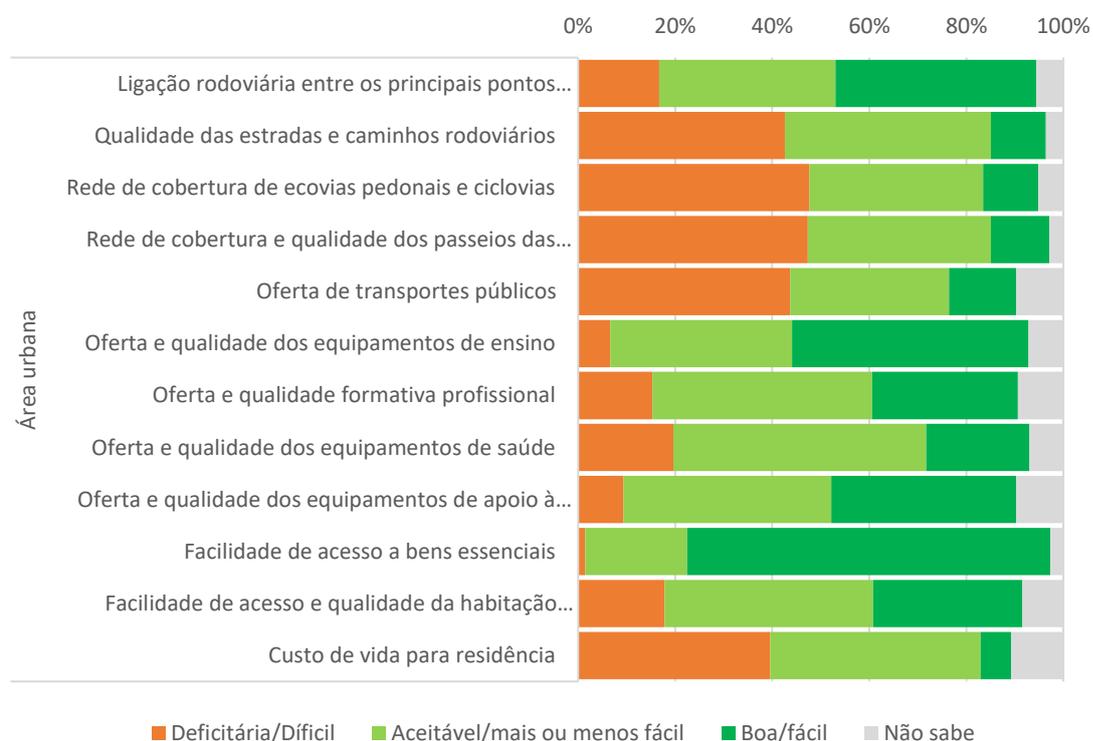


Figura 26 - Opinião dos inquiridos residentes na área urbana sobre o nível de desenvolvimento da dimensão Acessibilidade, transportes e qualidade de vida (Inquérito social à população residente em Fátima, 2020)

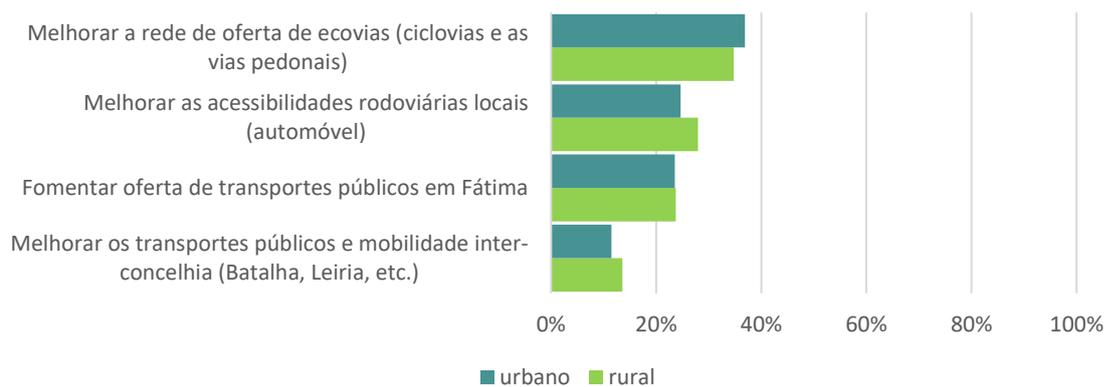


Figura 27 - Principal medida prioritária a desenvolver na área do território e mobilidade por tipologia da área. (Inquérito social à população residente em Fátima, 2020)

Face ao diagnóstico, os actores locais referem a necessidade de construir uma variante que retire o trânsito de pesados da Avenida dos Pastorinhos, Estrada de Torres Novas e Avenida João Paulo XXIII, fazendo a ligação com a zona industrial e também melhorar a oferta de estacionamento junto dos lares no Centro da cidade, pretensão que se encontra prevista no RPUF. Quanto aos transportes públicos, é necessário melhorar a oferta de transporte, considerando o acesso aos lares bem como o desfasamento existente durante as férias escolares, e a definição de uma rede intermunicipal que promova os movimentos pendulares da população de outros municípios que aqui se desloca diariamente para trabalhar ou estudar. Por fim, deve-se melhorar a mobilidade suave, nomeadamente através de:

1. Circuitos pedonais e ciclovias que interliguem os vários pontos culturais e de interesse, as zonas residenciais e as escolas e que permitam a ligação entre a entrada da cidade (onde haverá estacionamento) e o seu interior (investimentos que se encontram previstos no RPUF);
2. Melhoramento dos meios de atravessamento das vias principais através de sinalização de passadeiras e semáforos;
3. Beneficiação da mobilidade pedonal em direcção ao Santuário, considerando zonas de descanso no percurso;
4. Melhoria dos passeios de modo a permitirem uma circulação pedonal segura;
5. Melhoria da iluminação pública; e
6. Eliminação de barreiras arquitectónicas que limitam o acesso de pessoas com mobilidade reduzida.

4.8. Infra-estruturas básicas e salubridade

O crescimento rápido registado na Cidade de Fátima, nas últimas décadas, nem sempre foi acompanhado por uma rede de qualidade de infra-estruturas básicas, que importa colmatar. Por isso o plano de execução do RPUF tem previsto diversos investimentos nesta área tendo em vista a expansão e beneficiação das redes de águas e esgotos. Além disso, encontra-se planeada a promoção a expansão da rede de águas pluviais e prevendo o acondicionamento e reutilização de águas pluviais para fins menos exigentes, atendendo ao contexto de alterações climáticas e à escassez de água à superfície, pela sua inserção no Maciço Calcário Estremenho.

De acordo com o inquérito social, a população fatimense considerou com prioritário, em termos ambientais, criar um parque urbano e mais espaços verdes públicos. Adicionalmente, desejam a diminuição da exploração de pedreiras, a necessidade de criar infra-estruturas de ecoturismo e preservar os caminhos rurais e construir piscinas públicas (figura 28). De facto, a dimensão ambiente agrega apenas duas ideias de como os inquiridos querem a cidade: que seja mais verde e ecológica e que possua melhor ambiente e melhores níveis de salubridade.

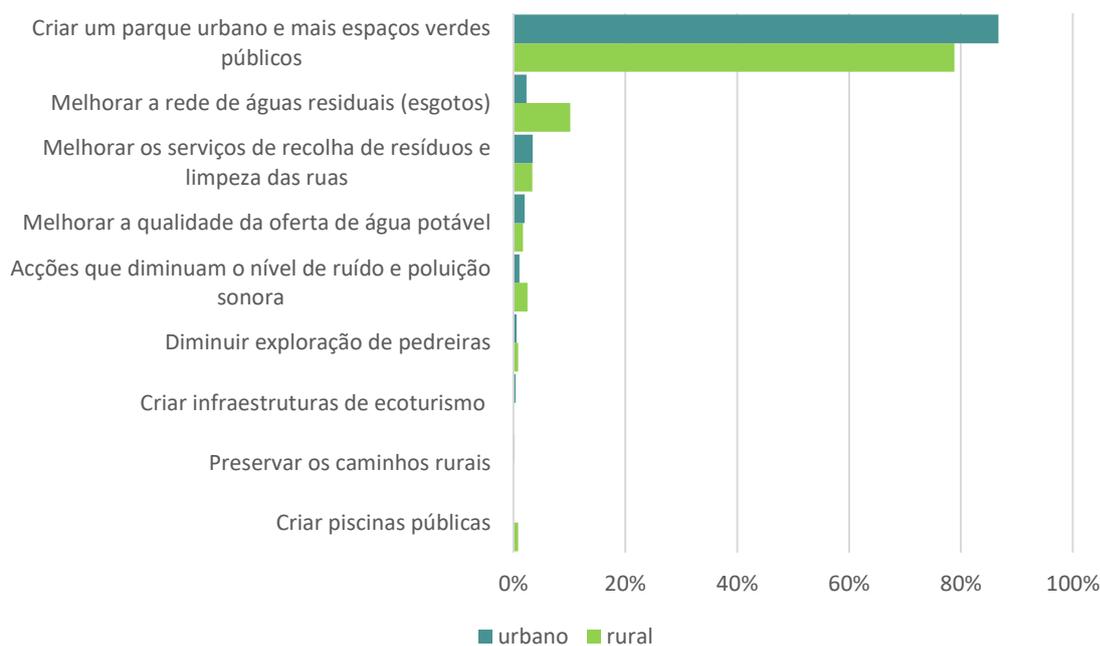


Figura 28 - Principal medida prioritária a desenvolver na área do ambiente e a salubridade por tipologia da área (Inquérito social à população residente em Fátima, 2020)

4.9. Governança urbana

O facto de Fátima ser uma cidade localizada numa freguesia de um Município cuja sede se localiza noutra cidade acarreta diversos constrangimentos para a sua gestão. Deste modo, não é surpresa que, de acordo com o Inquérito Social, os fatimenses considerem o seu nível de envolvimento nas decisões sobre o desenvolvimento do seu bairro/local ou cidade e o nível de envolvimento das autarquias para o desenvolvimento local ou da cidade deficitário; principalmente entre os residentes na cidade. Adicionalmente, no âmbito das entrevistas realizadas aos actores locais em 2020, os técnicos municipais identificaram limitações nos recursos (humanos e técnicos) e escassez de instrumentos direccionados a solucionar as problemáticas urbanísticas da cidade, face à sua dimensão e complexidade.

No futuro, os fatimenses pretendem que a cidade seja um território mais autónomo e com descentralização de serviços, competências e tomada de decisão. Deste modo é de extrema importância para a governação local a adopção de instrumentos que permitam a auscultação da população e que haja cada vez mais uma descentralização da tomada de decisão e uma autonomia da administração local para que possa promover o desenvolvimento local com o envolvimento dos beneficiários nas decisões sobre o seu bairro e cidade.

Nesta perspectiva, tendo em vista melhorar a eficiência, eficácia e economia da entidade gestora da ARU será oportuno ponderar-se a possibilidade de se constituir uma equipa própria que proporcione os serviços directos básicos de apoio à reabilitação urbana, dentro da cidade, ou em alternativa criar uma Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU), incorporando actores locais relevantes da cidade, com competências próprias delegadas, ao nível do licenciamento, autorização e fiscalização das operações urbanísticas e focada na operação e promoção da reabilitação da cidade de Fátima, conforme abordaremos à frente.



Figura 29 - Opinião dos inquiridos residentes nas áreas urbanas sobre o nível de desenvolvimento da dimensão cultural, serviços de desporto e lazer e governança (inquérito social à população residente em Fátima, 2020)

4.10. Síntese territorial: Potencialidades, Problemas e Limitações (PLP)

Fátima é uma freguesia com uma forte conotação ao património religioso que o distingue de territórios vizinhos e que tem atraído muitos visitantes e dinâmica socioeconómica ao longo dos anos. Devido ao seu impacto e poder gravítico, Fátima possui uma elevada oferta hoteleira e uma série de serviços dedicados à religião na sua forma mais profunda (exemplo: conventos e seminários) como também mais turística (exemplo: comércio de artigos religiosos e venda de lembranças), ou uma indústria específica (ligação à produção de artigos religiosos). No entanto, Fátima é também o “lar” de mais de 13 000 pessoas que dependem ou convivem com aquela oferta religiosa.

De acordo com o inquérito social aos residentes da Freguesia de Fátima, a maioria da população está satisfeito por viver na Freguesia. Segundo estes, Fátima é uma cidade tranquila e segura com facilidade de acesso a bens essenciais e a equipamentos de ensino de qualidade. Em termos ambientais, existe uma adequada rede pública de acesso a água potável de qualidade, esforços para a conservação das espécies vegetais endógenas e sua valorização e tanto o ar como o solo não se apresentam muito poluídos. Adicionalmente, possui uma adequada ligação rodoviária com outros municípios.

No entanto, é também evidente e pertinente a necessidade de articulação e implementação de acções que permitam colmatar alguns dos constrangimentos identificados e uma aposta clara num melhor urbanismo e ordenamento.

A promoção da qualidade de vida da sociedade é a dimensão que os inquiridos mais referem, nomeadamente devido à necessidade de identificar e construir mais espaços de recreio ou lazer, com infra-estruturas e equipamentos de desporto, e mesmo espaços verdes de pequenas dimensões ou parques urbanos. Estes permitirão a criação de espaços de convívio e de exercício físico, para além de poderem promover a qualidade ambiental e a preservação da riqueza paisagística desde que se promova a qualidade e o tratamento de novos e futuros espaços verdes. A oferta cultural é outro aspecto prioritário para Fátima, sendo necessário a construção de novos espaços culturais, nomeadamente de projecção nacional, e uma diversificação da oferta. Por fim, é importante a definição de estratégias e acções que promovam a inclusão e a coesão social e territorial.

No Futuro os Fatimenses querem uma cidade mais verde e ecológica e que possua melhor ambiente e melhores níveis de salubridade. Para isso é importante não só a criação de pequenos espaços verdes, praças e locais de convívio distribuídos pelo território, mas também a ligação de todas as casas ao saneamento público.

A mobilidade é outro aspecto relevante, sendo importante a criação de uma rede de ecovias pedonais e ciclovias, sem esquecer a qualidade dos passeios e passadeiras nas ruas e ainda a melhoria das acessibilidades rodoviárias para uma melhor circulação. Ainda no âmbito da mobilidade sustentável,

é importante fomentar a melhoria da oferta de transportes. Apresentamos no quadro em baixo uma síntese do diagnóstico territorial da cidade de Fátima, através do recurso à técnica Problemas – Limitações - Potencialidades (PLP) (Reis, 2018).

Quadro 2 – Diagnóstico territorial da cidade de Fátima: Problemas, Limitações, Potencialidades (PLP)

Tópico	Problemas	Limitações	Potencialidades
Dinâmica socioeconómica	Envelhecimento da População Carência de equipamentos de apoio à infância e de espaços destinados a crianças Emprego concentrado na hotelaria e restauração Existência de espaços vagos nos antigos centros comerciais	Peso excessivo de famílias com um só elemento Escassez de políticas orientadas para a fixação e diversificação de empresas face ao potencial local da cidade	Atractividade para imigrantes Atractividade de idosos independentes Aumento dos nados-vivos de mãe residentes em Fátima nos últimos anos Possibilidade de ocupação dos espaços vagos nos centros comerciais e nos aglomerados de génese rural através da diversificação da economia
Habitação (políticas, Habitação a custos controlados)	Preferência pela construção de habitação unifamiliar ao longo da rede viária Escassez de oferta alojamento Multifamiliares Estagnação do parque habitacional devido às limitações do planeamento urbano	Ocupação-urbano-dispersa Escassez de oferta de alojamento para famílias de classes mais baixas e a custos controlados Preço do m2 elevado	Parque habitacional recente Procura é muito superior à oferta Aumento do preço do m2 para venda A RPUF prevê o aumento da área dedicada à construção habitacional
Saúde	Dificuldades de acesso aos cuidados de saúde primários para peregrinos ou emigrantes População com problemas mentais graves, pedintes e sem abrigo Registos de consumo de álcool e estupefacientes pelos jovens Poluição sonora no espaço urbano	Escassez de serviços hospitalares especializada em cuidados continuados, paliativos, geriatria Carência de unidades de saúde especializadas na área da geriatria Escassez de formação na área da geriatria e da gerontologia	Encontra-se prevista a instalação de uma unidade hospital a dedicar a serviços geriátricos em Fátima
Ensino e formação	Mudanças nos acordos entre colégios e o Estado limita a entrada de alunos exteriores ao município	Diminuição de turmas com contracto de associação Escassez de políticas orientadoras para a formação na área da geriatria	Boa oferta educativa Qualidade das escolas e do ensino Encontra-se prevista a construção da Escola de Hotelaria de Fátima
Equipamentos sociais	Escassez de oferta cultural Inexistência de canil/gatil	O edifício dos bombeiros apresenta limitações operacionais Existência de lares de idosos por regularizar	Encontra-se em curso a construção de um novo quartel de Bombeiros em Fátima Ponderar a possibilidade de criação de um parque canino no âmbito do projecto de criação do parque Urbano/Parque das Pedreiras

Tópico	Problemas	Limitações	Potencialidades
Cultura	Escassez de oferta cultural, de equipamentos de desporto e associativismo	Concentração de eventos culturais em torno da religião católica Escassez de equipamentos e dinâmica de eventos culturais Desarticulação programática entre entidades	O RPUF prevê a construção de um pavilhão multiusos a dedicar a eventos culturais e desportivos com projecção nacional
Património natural e paisagem	Os valores do património natural encontram-se, no geral, desvalorizados, subaproveitados e negligenciados	As políticas de ordenamento e desenvolvimento urbano têm desvalorizado a componente do patrimonial natural	O RPUF prevê acções de valorização do património natural, nomeadamente associadas à preservação de dolinas e dos bosques mediterrâneos
Património cultural e identidade	Desvalorização do património arquitectónico e das construções tradicionais	Escassez de políticas e de incentivos orientados para a valorização e preservação do património arquitectónico e rural	Identidade/cultura e fé religiosa dos fatimenses Santuário de Fátima, com projecção internacional Possibilidade de valorização do património cultural através da ARU
Sistema e funções urbanas	Escassez de funções centrais ligadas à administração pública Escassez de oferta de serviços e comércio especializado	Escassez de políticas para o ordenamento comercial e de incentivos à reabilitação e localização de funções centrais	Existência de espaços comerciais que se encontram subaproveitados Localização geográfica central Facilidade de acesso a bens essenciais
Espaço público	Qualidade e cobertura deficitária do espaço público: passeios passeadeiras, atravessamento das vias principais, mobiliário urbano, sinalética, zonas de descanso nos caminhos para o Santuário, estacionamento público (nomeadamente junto aos lares de idosos e equipamentos públicos) Escassez de sanitários públicos Problemas de iluminação pública pontuais	Escassez de projecto urbano vocacionado para a qualificação do espaço público Malha urbana destruturada, baseada na iniciativa privada e concentrada na moradia e projecto individual.	Tranquilidade e sentimento de segurança dos fatimenses O RPUF prevê várias intervenções no espaço público tendo em vista a melhoria da pedonalização e a criação de ciclovias
Acessibilidades rodoviárias	Estado das vias de entrada na cidade Trânsito de pesados na cidade Qualidade das estradas e caminhos rodoviários desadequada Escassez de manutenção dos caminhos rurais	Insuficiente planeamento e projecto urbano para as acessibilidades Escassez de planeamento e de acções de manutenção das vias urbanas e rurais	O RPUF prevê a beneficiação de diversas vias, e a criação de novas nomeadamente a circular poente à cidade
Transporte público	Inexistência de transporte público na cidade e aldeias periféricas fora do município Fracá oferta inframunicipal e horários e a que existe está direccionada para o transporte escolar Insuficiente rede intermunicipal de oferta de transportes públicos face aos movimentos pendulares existentes	Ausência de planeamento de transportes com os municípios vizinhos do Distrito de Leiria, com quem gera mais movimento pendulares Insuficiente planeamento intra-urbano dos transportes colectivos	Localização da central de camionagem no centro da cidade O RPUF prevê a elaboração de um estudo de Circulação e Estacionamento para a Cidade de Fátima

Tópico	Problemas	Limitações	Potencialidades
Mobilidade suave	Escassez de caminhos cicláveis e pedonais, de passeios largos, bancos de descanso, rampas de acesso, bermas e de opções para atravessamento das vias principais Escassez de circuitos pedonais e ciclovias que interliguem os vários pontos culturais, as zonas residenciais e as escolas, e que permitam a ligação entre a cidade e a as áreas periféricas Insuficiente sinalização dos caminhos de Fátima	Planeamento e projecto urbano de mobilidade suave insuficiente	A cidade de Fátima possui extensas áreas planas que facilitam a deslocação a pé e de bicicleta O RPUF prevê um projecto de sinalização dos Caminhos de Fátima; a criação de uma rede urbana de ciclovias; bem como a intervenção em diversos espaços públicos tendo em vista a melhoria da mobilidade suave
Infra-estruturas básicas	Insuficiente cobertura de rede de infra-estruturas básicas (águas residuais e pluviais) Risco de contaminação dos aquíferos Desaproveitamento do recurso água	Escassez de políticas vocacionadas para a adaptação às alterações climáticas e para a circularidade da água na cidade	O RPUF prevê investimentos na melhoria da rede de infra-estruturas básicas; bem como para o acondicionamento e reutilização de águas pluviais para fins menos exigentes
Espaços Verdes, recreio, lazer e desporto	Escassez de espaços verdes públicos Qualidade e tratamento dos espaços verdes insuficiente Insuficiente oferta de equipamentos de lazer, recreio e desporto	Escassez de políticas orientadas para o planeamento e melhoria da cobertura de espaços verdes e dos equipamentos de lazer, recreio e desporto	O RPUF prevê diversos investimentos direccionados à criação de espaços verdes, bem como para a ampliação da rede de equipamentos desportivos
Governança	Nível de envolvimento deficitário dos residentes nas decisões sobre o desenvolvimento do seu bairro/local ou cidade Ineficiências no apoio das autarquias para o desenvolvimento local ou da cidade devido à distância dos serviços municipais Escassez de recursos humanos e técnicos e de instrumentos direccionados à gestão da cidade Carência de funções centrais (tribunal, conservatória)	Escassez de políticas direccionadas ao fomento da governança local na cidade de Fátima A dimensão socioeconómica e dinâmica urbana justifica a presença de serviços permanentes de apoio à gestão da cidade	Instalação de uma loja do cidadão na Junta de Freguesia de Fátima Estudar possibilidades de desconcentração de serviços ou descentralização de competências na gestão urbana A criação de uma SRU pode constituir uma mais valia na melhoria da eficiência, eficácia e economia na implementação da ARU

5. ESTRATÉGIA PROPOSTA PARA A ARU FÁTIMA NOVA - LINHAS ORIENTADORAS

Fátima é uma das cidades do interior do País que maior ímpeto de crescimento urbano registou no último século. Devido à sua centralidade e à particularidade de ser uma cidade santuário, é uma das urbes que maior fluxo de pessoas regista, por meio de transporte público, individual de carro, a pé ou de bicicleta.

Além disso, devido ao seu impacto religioso e cultural e poder gravítico, Fátima possui elevada oferta hoteleira e restauração e uma série de serviços dedicados à religião, de oferta de equipamentos sociais, de ensino particular e cooperativo e para apoio a idosos, que aqui preferem passar os últimos dias de residência.

Pela via do mercado de emprego alargado, vasta oferta de equipamentos sociais e procura da cidade para residência principal ou secundária, a procura de alojamentos familiares tem superado largamente a oferta, fazendo com que muitos que trabalham em Fátima tenham de residir nos aglomerados urbanos periféricos.

Estes fenómenos requerem especial atenção não só a nível do urbanismo e ordenamento do território, mas também ao nível das infra-estruturas básicas, ambiente, transportes públicos e na mobilidade urbana. Por isso, os desafios e soluções que se colocam para a cidade devem andar a par dos temas da regeneração urbana, na melhoria do urbanismo e do espaço público, através de opções sustentáveis, enquanto pedra de toque do futuro que se pretende alcançar.

Desta forma, a visão associada à ARU Fátima Nova é que, através das acções de regeneração urbana, Fátima se desenvolva e se afirme como cidade da paz que recebe em conforto, segurança e tranquilidade os turistas e peregrinos, e que fornece, pelo seu património imobiliário, suas infra-estruturas e equipamentos colectivos e espaços verdes públicos, alojamento e qualidade de vida permanente, em sociedade, a quem nela habita.

Para se concretizar a Visão, a Missão para a estratégia passará por:

Desenvolver acções de reabilitação e regeneração urbana em estreita articulação com os proprietários imobiliários, residentes e actores locais procurando as melhores soluções atendendo ao património arquitectónico e imobiliário em presença, às funções e à qualidade do espaço público, promovendo um urbanismo sustentável e uma imagem permanente de qualidade enquanto cidade onde as famílias gostam de viver e que acolhe bem o peregrino.

Com a estratégia de reabilitação urbana para a ARU Fátima Nova, que se encontra em estreita articulação com o previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a CMO procura, assim, criar uma nova dinâmica urbanística vocacionada para melhorar a qualidade e oferta de espaços públicos e infra-estruturas e equipamentos, bem como estimular o repovoamento e requalificação dos núcleos das antigas aldeias, melhorando a imagem urbana da cidade e aumentando a oferta de alojamentos familiares aos diferentes estratos sociais. Em termos gerais são apontados os seguintes **objectivos gerais e específicos**:

- 1) Promover a reabilitação urbana dos antigos aglomerados rurais, e dos edifícios que se encontram devolutos e degradados melhorando a qualidade arquitectónica dos locais, aumentando a oferta de alojamento, a multifuncionalidade e preservando a identidade territorial.
 - a) Reabilitar os edifícios degradados, devolutos e funcionalmente desadequados, através de estímulos dirigidos aos proprietários imobiliários;
 - b) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
 - c) Promover os valores arquitectónicos e naturais enquanto identidade territorial e factor de atractividade turística;
 - d) Alargar a oferta, através da dinâmica imobiliária privada ou pública, às classes mais desfavorecidas, nomeadamente através do apoio ao arrendamento ou da construção de habitação a custos controlados;
- 2) Regenerar e melhorar a qualidade e oferta de espaço público, a rede viária, os transportes e a mobilidade sustentável, promovendo o transporte colectivo e os modos suaves e fomentando o conceito de cidade verde:
 - a) Alargar a rede de oferta de ecovias e a oferta e qualidade dos passeios de ligação entre as principais áreas residenciais, os principais equipamentos colectivos e as ligações ao Santuário de Fátima, de acordo com o previsto no RPUF;
 - b) Introduzir elementos que melhorem a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população e dos peregrinos, ao longo dos principais eixos de entrada na cidade;
 - c) Melhorar a sinalização horizontal e vertical, conferindo maior segurança e conforto, nomeadamente aos peões, ciclistas e automobilistas, ao longo dos principais eixos viários;
- 3) Melhorar a oferta de infra-estruturas básicas, o ambiente, o aproveitamento dos recursos e a eficiência energética:
 - a) Implementar acções que visem aumentar a eficiência energética e a utilização de energias renováveis para autoconsumo habitacional, nos equipamentos colectivos e nos edifícios da administração pública;
 - b) Reaproveitar as águas pluviais enquanto recurso escasso, nomeadamente para utilização de usos secundários, para rega de jardins e parques;
 - c) Melhorar a oferta de ilhas ecológicas e promover a reciclagem, a reutilização de materiais e a economia circular;
- 4) Alargar a oferta de equipamentos sociais e de utilização colectiva, e espaços verdes urbanos:

- a) Fomentar a criação de espaços verdes urbanos ajustados às diferentes classes etárias enquanto espaços de encontro, partilha e comunhão intergeracional;
 - b) Valorizar o património natural, nomeadamente os maciços de carvalhos e azinheiras e sobreiros, bem como as dolinas, ovalas e outras formas cársticas, e as vistas para a Serra de Aire, enquanto recursos identitários e paisagísticos singulares de Fátima, que importa preservar, valorizar e potencializar;
 - c) Fomentar a criação de hortas urbanas e os mercados locais, promovendo a aproximação entre a produção e o consumo alimentar e o consumo sustentável;
 - d) Alargar os espaços sociais, associativos, desportivos e de recreio e lazer, promovendo uma cultura associativa de práticas saudáveis e de vida comunitária;
- 5) Fomentar a governança urbana:
- a) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos actores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação e fomentando uma cultura cívica de gestão participada e partilhada sobre as decisões de desenvolvimento urbano na cidade de Fátima;
 - b) Estimular a organização de moradores, pelas antigas aldeias e novos bairros, fomentando a cultura local, a integração de novos residentes, a vida em comunidade e representação dos interesses comuns de forma mais facilitada junto das autarquias;
 - c) Promover um acompanhamento dos objectivos de reabilitação de proximidade, através de acções de informação de incentivos e programas de apoio, bem como orientação e assistência técnica às iniciativas privadas de reabilitação urbana;
 - d) Agilizar os processos de controlo administrativo e fornecer apoio técnico à elaboração de projectos e execução de obra garantindo a eficácia nos objectivos da ARU;

5.1. Orientações para a operacionalização da ARU Fátima Nova

Atendendo à estratégia e aos objectivos delineados, a ARU Fátima Nova será operacionalizada através de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática dirigida principalmente à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público, e de forma complementar à reabilitação do edificado em especial das antigas aldeias que compõem a cidade.

O Projecto de Operação de Reabilitação Urbana, elaborado por instrumento próprio, será enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), tendo em vista definir um conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana, de acordo com o previsto no RJRU.

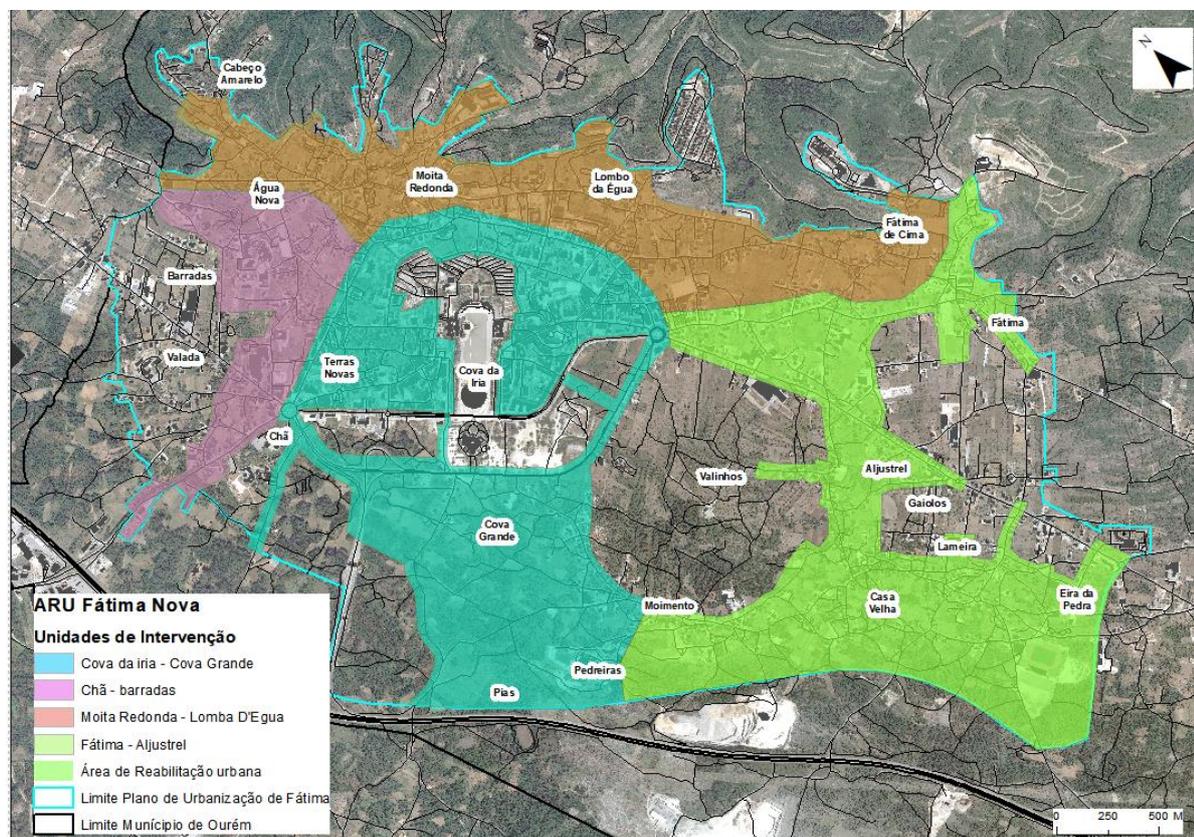
Sobre o tipo de entidade gestora da ARU, deverá ser ponderada a melhor opção atendendo a uma análise de custo-benefício associada às diferentes opções: se pelo município, nomeadamente através da reformulação/alargamento de serviços camarários e/ou desconcentração de uma equipa de projecto para a cidade de Fátima ou através da criação de uma empresa municipal vocacionada para a reabilitação urbana (Sociedade de Reabilitação Urbana – SRU, caso seja a função exclusiva). Porém, atendendo à necessidade de acompanhamento técnico contínuo, apoio ao planeamento, execução, assistência técnica, informação, fiscalização, monitorização, afigura-se vantajosa a

ponderação da criação de uma SRU, a instalar na cidade de Fátima, incorporando actores locais, pela vantagens que esta poderia ter em termos de ganhos de eficiência, eficácia e economia processual.

Atendendo ao âmbito e alcance da ARU Fátima Nova, esta deverá ser operacionalizada através da definição de unidades de intervenção, a detalhar no âmbito do PEDU, de acordo com o mapa e quadro orientador que se apresenta em baixo (figura 30, anexo 2 e quadro 3).

Por cada unidade de intervenção será definido o modelo de execução: se por iniciativa execução directa pela entidade gestora, através de administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas (concessão da reabilitação ou contracto de reabilitação urbana), a definir em função das acções estratégicas definidas pelo PEDU.

Figura 30 – Unidades de Intervenção para a ARU



Quadro 3 – Principais orientações para as Unidades de Intervenção da ARU

Unidade	Orientações
Cova da Iria – Cova Grande	<p>O objectivo principal será a intervenção no espaço público tendo em vista:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Melhorar a mobilidade suave em torno do Santuário de Fátima; - Enquadrar a beneficiação da Avenida Beato Nuno, Papa João XXIII e construção da variante poente de Fátima; - Melhorar a pedonalização ao longo da Rua Jacinta e Francisco Marto, e áreas adjacentes, de acordo com o previsto no RPUF; - Criar novos espaços verdes urbanos ligados ao Parque da Cidade/Pedreiras - Enquadrar a construção do Pavilhão Multiusos; <p>Para além disso pretende-se que seja um instrumento orientado para resolver problemáticas urbanísticas ligadas à existência de edifícios desocupados, devolutos e em mau estado de conservação, em especial ao longo da Av. D. José A. C. da Silva.</p>
Chã - Barradas	<p>O objectivo principal será a intervenção no espaço público tendo em vista melhorar os acessos da parte norte da cidade, nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Requalificar a Estrada da Batalha; - Requalificar as vias transversais e melhorar a segurança e circulação pedonal nas vias de acesso entre os equipamentos escolares existentes e o Santuário de Fátima; - Enquadrar o projecto de requalificação da área envolvente aos moinhos e criação do Miradouro da Fazarga.
Moita Redonda Lomba D'Égua	<p>O objectivo principal será a reabilitação do edificado das antigas aldeias da parte nascente da cidade em especial no eixo que se estabelece entre a Moita Redonda, Lomba D'Égua até Fátima, requalificando os edifícios desocupados, devolutos e em mau estado de conservação e valorizando o património arquitectónico e rural;</p> <p>Para além disso tem como objectivo intervir no espaço público, tendo em vista melhorar a circulação rodoviária de travessia nascente da cidade ao longo do eixo Estrada da Fazarga- Rua São João de Eudes – Rua do Rosário e ligação à Estrada Principal de Fátima. Bem como melhorar a mobilidade suave e pedonalização nas vias de acesso aos equipamentos escolares existentes.</p>
Fátima - Aljustrel	<p>O objectivo principal será a intervenção no espaço público tendo em vista:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enquadrar o projecto de requalificação da Av. Irmã Lúcia de Jesus; - Melhorar as ligações rodoviárias e pedonais entre o futuro parque da cidade e a área desportiva da cidade, bem como entre Aljustrel e Fátima; - Enquadrar a requalificação do espaço público de Aljustrel e a criação do novo parque de estacionamento; - Enquadrar o projecto de ampliação da área desportiva da cidade; - Enquadrar a nova variante poente de Fátima e sua ligação à Av. dos Pastorinho/Estrada de Minde; <p>Para além disso o objectivo passa também pela aposta na reabilitação do edificado das antigas aldeias da parte sul da cidade: Fátima, Aljustrel, Casa Velha, requalificando os edifícios desocupados, devolutos e em mau estado de conservação e valorizando o património arquitectónico e rural.</p>

6. BENEFÍCIOS E APOIOS FISCAIS

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) prevê o estabelecimento de incentivos e apoios à reabilitação urbana, a aplicar durante a fase de execução da ARU. Por um lado, obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património; por outro confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Por conseguinte, existem dois âmbitos de benefícios fiscais e procedimentais. Em primeiro, os que são conferidos pela Administração Central para aplicação no Continente e que abrangem nomeadamente benefícios nas aplicações de Imposto sobre Rendimentos de pessoas Singulares (IRS), Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA) e Imposto sobre Rendimentos de pessoas Colectivas (IRC) (quadro 4). Dentro do âmbito municipal os benefícios incluem nomeadamente uma redução no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e no Imposto Municipal sobre as Transmissões (IMT), de acordo com o previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF, Decreto-Lei n.º 215/89, de 1/07, na sua actual redacção) designadamente os previstos nos artigos 45.º e 71.º. Para além destes os beneficiários na ARU podem usufruir de outros incentivos e medidas estabelecidas pelo município, como a simplificação administrativa e de natureza procedimental que visam o apoio e estímulo às operações de reabilitação do edificado e que serão detalhadas na fase de elaboração da Operação de Reabilitação Urbana. Importa, ainda referir, que os beneficiários podem usufruir de outros apoios concedidos pela Administração Central, nomeadamente os que são referentes aos apoios do Instrumento Financeiro Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020). Apresenta-se no quadro seguinte os benefícios e apoios fiscais a aplicar à ARU Fátima Nova.

Quadro 4- Benefícios e apoios fiscais a aplicar à ARU Fátima Nova

Incentivos e benefícios	Descrição
IRS	<p>São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; ou b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objecto de acções de reabilitação.</p> <p>As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.</p> <p>Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: a)</p>

	Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação (artigo 71/4/5/7 do EBF)
IVA	<p>Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional</p> <p>Sujeição à taxa reduzida de IVA a 6% das empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afectos a habitação.</p> <p>Sujeição da taxa de 6% para empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afectos a habitação, com excepção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respectivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços (artigo 18.º/1/a e Lista I anexa do CIVA).</p>
IMI	Os prédios urbanos objecto de acções de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário por um período adicional de cinco anos, no caso de imóveis afectos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (artigo 45.º/2/a do EBF). A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da câmara municipal (artigo 45.º/6 do EBF).
IMT	<p>São isentas de IMT as aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respectivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data da aquisição (artigo 45.º/2/b do EBF).</p> <p>São isentas de IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afectar, a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente. (artigo 45.º/2/c do EBF).</p>
Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)	<p>Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas em ARU (artigo 71.º/1 do EBF);</p> <p>Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, exceptuando as situações referidas no EBF (n.º 2 do artigo 71.º do EBF);</p> <p>O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no artigo 71.º/1 é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respectivo englobamento (artigo 71.º/3 do EBF).</p>
Incentivos Municipais	<p>Taxa de Ocupação do Domínio Público. Redução de 75% do montante das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras directamente relacionadas com obras de construção, reconstrução, conservação, recuperação ou reabilitação do parque edificado situadas na ARU.</p> <p>Taxa de Licenciamento, Autorização, admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas. Redução de 50% nas operações urbanísticas localizadas nas ARU.</p> <p>Taxa Municipal de Manutenção, Reforço das Infra-estruturas. Redução de 50% do montante da taxa devida.</p>

6.1. Condições e procedimento para a atribuição dos benefícios e apoios fiscais

Os benefícios e apoios fiscais, acima enunciados são aplicáveis aos prédios urbanos ou fracções autónomas concluídas há mais de trinta anos localizados ou não na ARU Fátima Nova. Para a sua concessão será necessário, por um lado, que as acções a realizar mantenham as características arquitectónicas identitárias, de acordo como previsto no 77.º-A/2 do RJRU. Por outro, que assegurem a correcção das patologias existentes, no que diz respeito aos aspectos de saúde e salubridade, bem como os de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, ou lhe confirmem novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou um mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, da qual resultem uma melhoria do estado de conservação no mínimo de dois níveis face à avaliação inicial antes da intervenção ou lhe confirmem novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou um mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, da qual resultem uma melhoria do estado de conservação no mínimo de dois níveis face à avaliação inicial antes da intervenção.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação dos imóveis são os seguintes: nível 1 – péssimo; nível 2 – mau; nível 3 – médio; nível 4 – bom; e nível 5 – excelente. Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos encontra-se devidamente determinado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31/12, na sua redacção actual.

Para esta análise será utilizada uma Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios' de acordo com o NRAU, e segue as instruções de aplicação do 'Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis' (MAEC), de acordo com o modelo em vigor no município.

Depois de verificada a melhoria de conservação em dois níveis do imóvel face à avaliação inicial, a Entidade Gestora procede à comunicação ao Serviço das Finanças, que promoverá a aplicação dos benefícios fiscais do EBF. Sendo que no caso do incentivo previsto no Código do IVA (aplicação da taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana), o beneficiário deverá articular directamente esse benefício com o Serviço de Finanças.

8. BIBLIOGRAFIA

CMO, (2022). Relatório de fundamentação da Revisão do Plano de Urbanização de Fátima. Quaternaire/CMO, versão de Outubro.

INE. Censos e anuários estatísticos de várias datas, consultado na página electrónica do INE

PARQUExPO (2008). Acção Integrada de Valorização Urbana – Fátima 2017; SRUFátima/Câmara Municipal de Ourém;

PMOTO/CMO (2008). Análise Crítica ao Plano Regional de Ordenamento do Território – Ante Plano v 2. (Fevereiro de 2008); documento produzido no âmbito do acompanhamento da elaboração do Plano;

Reis, Paulo (2009). Aeroporto regional de Fátima enquadramento estratégico e procedimentos para a sua viabilização. PMOTO/CMO.

Reis, Paulo (2018). Desenvolvimento rural e instrumentos de planeamento municipal: o caso de Alter do Chão (Tese de doutoramento entregue para revisão, não publicada). IGOT/UL, Lisboa.

Reis, Paulo (Coord.). (2020a). Relatório de análise do inquérito social realizado à população residente de Fátima. Documento Estratégico Fátima 2030. SPT/CMO

Reis, Paulo (Coord.). (2020b). Relatório de análise das entrevistas realizadas aos actores locais de Fátima e do grupo focal com os serviços camarários. Documento Estratégico Fátima 2030. SPT/CMO

Santuário de Fátima (2020). Página electrónica consultada em 20/10/2022

SRUFATIMA, 2011. Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Fátima. SRUFátima/Câmara Municipal

9. ANEXOS

Anexo 1 - Planta com a delimitação da área abrangida pela ARU

Anexo 2 - Planta com a delimitação das Unidades de Intervenção da ARU